



**universidad  
de león**

Facultad de Ciencias  
Económicas y Empresariales

**Facultad de Ciencias Económicas y Empresariales  
Universidad de León**

**Grado en Administración y Dirección de Empresas  
Curso 2013/2014**

**ANÁLISIS ECONÓMICO – FINANCIERO DEL SECTOR DE LA  
CONSTRUCCIÓN: UNA APLICACIÓN EMPÍRICA EN LA  
PROVINCIA DE LEÓN**

**ECONOMIC AND FINANCIAL ANALYSIS OF THE  
CONSTRUCTION SECTOR: AN EMPIRICAL APPLICATION  
IN THE PROVINCE OF LEON**

**Realizado por la alumna D<sup>a</sup> M<sup>a</sup> Ariadna Prieto Fernández**

**Tutelado por la Profesora D<sup>a</sup> Alicia Rodríguez Pérez**

León Julio de 2014

## ÍNDICE

1.	RESUMEN / ABSTRACT .....	5
2.	INTRODUCCIÓN.....	5
3.	OBJETIVOS .....	6
4.	METODOLOGÍA UTILIZADA .....	6
5.	CARACTERÍSTICAS DE LAS EMPRESAS CONSTRUCTORAS.....	10
5.1.	PROBLEMAS ESPECÍFICOS DE LAS EMPRESAS CONSTRUCTORAS	11
6.	PLAN SECTORIAL DE LA CONSTRUCCIÓN .....	12
6.1.	MÉTODO DE CÁLCULO Y CONTABILIZACIÓN DE LOS INGRESOS	13
7.	EL ENTORNO ECONÓMICO DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN .....	15
8.	DESCRIPCIÓN DE LAS EMPRESAS OBJETO DE ESTUDIO .....	17
8.1.	ALCEDÁN, S.L.....	17
8.2.	CALVO CALVO, S.L. ....	18
8.3.	OLEGO PERÉZ, S.A.....	20
8.4.	CYMOT, S.A. ....	21
8.5.	E.C.K. BIERZO, S.A. ....	23
8.6.	EXCARBI, S.L. ....	24
9.	ANÁLISIS FINANCIERO.....	26
9.1.	ANÁLISIS FINANCIERO A CORTO PLAZO.....	26
9.1.1.	Capital circulante .....	26
9.1.2.	Solvencia .....	29
9.1.3.	Ratio de liquidez / Prueba ácida .....	31
9.1.4.	Ratio de tesorería .....	33
9.2.	ANÁLISIS FINANCIERO A L/P .....	35
9.2.1.	Ratio de garantía.....	35
9.2.2.	Ratio de endeudamiento .....	37

"Análisis Económico-Financiero del sector de la construcción:  
Una aplicación empírica en la provincia de León"

10.	ANÁLISIS ECONÓMICO.....	40
10.1.	RENTABILIDAD ECONÓMICA.....	41
10.2.	RENTABILIDAD DE LOS RECURSOS PROPIOS.....	43
10.3.	APALANCAMIENTO OPERATIVO.....	46
10.4.	MARGEN ECONÓMICO DE VENTAS.....	48
10.5.	ROTACIÓN DEL ACTIVO.....	50
11.	CONCLUSIONES.....	52
12.	BIBLIOGRAFÍA.....	55
13.	ANEXOS.....	57

## ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 7.1. Evolución del sector de la Construcción.....	16
Tabla 8.1. Balance de Situación Alcedán, S.L.....	17
Tabla 8.2. Balance de Situación Calvo Calvo, S.L.....	19
Tabla 8.3. Balance de Situación Olego Pérez, S.A.....	20
Tabla 8.4. Balance de Situación Cymot, S.A.....	22
Tabla 8.5. Balance de Situación ECK Bierzo, S.A.....	23
Tabla 8.6. Balance de Situación Excarbi, S.L.....	25
Tabla 9.1. Capital Circulante.....	27
Tabla 9.2. Solvencia.....	29
Tabla 9.3. Liquidez.....	31
Tabla 9.4. Tesorería.....	33
Tabla 9.5. Garantía.....	36
Tabla 9.6. Endeudamiento.....	38
Tabla 9.7. Endeudamiento a corto y largo plazo.....	38
Tabla 10.1. Rentabilidad Económica.....	42
Tabla 10.2. Rentabilidad de los Recursos Propios.....	44
Tabla 10.3. Apalancamiento Operativo.....	46
Tabla 10.4. Margen Económico de Ventas.....	48
Tabla 10.5. Rotación del Activo.....	50

## **ÍNDICE DE CUADROS.**

Cuadro 6.1 Principales adaptaciones del PGC a las Empresas Constructoras.....	13
---	----

## **ÍNDICE DE GRÁFICOS.**

Gráfico 9.1. Gráfico Capital Circulante.....	28
Gráfico 9.2. Gráfico Solvencia.....	30
Gráfico 9.3. Gráfico Liquidez.....	32
Gráfico 9.4. Gráfico Tesorería.....	35
Gráfico 9.5. Gráfico Garantía.....	37
Gráfico 9.6. Gráfico Endeudamiento.....	40
Gráfico 10.1. Gráfico Rentabilidad Económica.....	43
Gráfico 10.2. Gráfico Rentabilidad de los Recursos Propios.....	45
Gráfico 10.3. Gráfico Apalancamiento Operativo.....	47
Gráfico 10.4. Gráfico del Margen Económico de Ventas.....	49
Gráfico 10.5. Gráfico Rotación del Activo.....	51

## **1. RESUMEN / ABSTRACT**

En este trabajo se analizan 6 empresas del sector de la construcción desde un punto de vista económico y financiero. Estas empresas están ubicadas en la provincia de León y principalmente desarrollan su actividad dentro de ella.

El fin que se persigue es observar su evolución desde el año 2008, año en que estalló la burbuja inmobiliaria, hasta el 2012 con el fin de poder evaluar cómo se encontraban en ese momento, el impacto que ha tenido sobre ellas y su evolución.

In this paper work are analyzed 6 construction businesses from an economic and financial point of view. These businesses are located in the province of Leon and they operate within the Province of Leon.

The end sought is to observe its evolution since 2008, when the construction bubble burst, until 2012, in order to assess as they were at the time, the impact it has had on them and their evolution.

## **2. INTRODUCCIÓN**

Una de las principales causas de la crisis financiera actual fue la burbuja inmobiliaria que se produjo en España desde aproximadamente el año 1998 hasta finales de 2007, gracias a la Ley del Suelo, que convirtió en urbanizable terrenos que hasta entonces no lo eran. Durante este periodo el precio de la vivienda se incrementó hasta alcanzar valores excesivamente elevados. Todo esto fue provocado principalmente por un gran aumento de la demanda, tanto en la compra de primera vivienda como en la inversión para especular ya que el ladrillo se había convertido en un valor seguro. Las entidades financieras concedían créditos fácilmente para acceder a la compra de una vivienda, así como a las empresas constructoras inmersas en un creciente desarrollo que los solicitaban para continuar con su actividad. Hay que destacar que en ese escenario los tipos de interés eran muy bajos. Este boom de la construcción ayudo a la creación de empleo, a tirar del resto de sectores, también el estado se vio beneficiado a través de los impuestos.

En el año 2008 se produce la denominada “Explosión de la burbuja inmobiliaria”. Por un lado, decrece la demanda de primera vivienda por los excesivos precios alcanzados hasta entonces; por otro lado la demanda especulativa se paraliza al

comprobar que los precios, a partir de entonces, se estancan y ya no se puede obtener plusvalías en las ventas de segunda mano.

Por su parte, los bancos que habían estado concediendo crédito con elevado riesgo de insolvencia ahora dejan de hacerlo, ya no solo a los particulares, sino también a las empresas que veían como las líneas de crédito que tenían concedidas dejan de renovarlas, se reducen a la mitad o directamente no se conceden. Los tipos de interés aumentan.

Todo esto llevó a un incremento del paro, déficit del estado, entidades financieras que hay que rescatar para evitar el colapso del sistema financiero y a la quiebra de muchas empresas constructoras que habían hecho una enorme inversión animadas por la facilidad de conseguir un crédito, y que a partir de entonces no tienen clientes, pero si muchas deudas con las entidades crediticias.

### **3. OBJETIVOS**

La ponente del presente Trabajo de Fin de Grado, desarrolló su actividad profesional durante 11 años en una empresa constructora que no consiguió salir de la crisis y en el año 2010 la empresa presenta concurso voluntario de acreedores, con el consecuente expediente de regulación de empleo que acarrea la pérdida de los puestos de trabajo de sus empleados.

Por ello, el objetivo de este trabajo es conocer la situación económica-financiera de algunas empresas pertenecientes, a este sector, que han resistido a este proceso crítico con el fin de analizar la evolución experimentada en este periodo de crisis, y poder determinar las causas que las han permitido sobrevivir frente a sus anteriores competidoras, hoy desaparecidos o integrados en un proceso de concurso de acreedores.

### **4. METODOLOGÍA UTILIZADA**

En primer lugar se procederá al análisis de los hechos que dieron lugar a la situación en la que se encuentran, para ello se utilizan datos contables así como ciertas técnicas. Se trata de investigar y enjuiciar, a través de la información contable cuáles han sido las causas y los efectos de la gestión.

Los instrumentos de análisis utilizados serán:

- Diferencias absolutas de magnitudes obtenidas de los estados contables.

"Análisis Económico-Financiero del sector de la construcción:  
Una aplicación empírica en la provincia de León"

- Uso de ratios.

Los componentes esenciales del análisis financiero que se van a examinar son:

- a) Liquidez a corto plazo.
- b) Flujo de fondos.
- c) Estructura de capital y solvencia a largo plazo.
- d) Rendimiento de la inversión (RI).
- e) Rotación de activos.
- f) Resultados de explotación.

Para realizar el análisis de estados financieros se prepara la información contable del balance, de tal forma que facilite la representación más fiel posible de la situación del patrimonio de la empresa. El balance (Véase Anexo I) que comprende el activo, el pasivo y el patrimonio neto de la empresa, se realizará también la siguiente clasificación:

- La clasificación entre partidas corrientes y no corrientes se realizará de acuerdo con los siguientes criterios:
  - o El activo corriente comprenderá:
    - Los activos vinculados al ciclo normal de explotación que la empresa espera vender, consumir o realizar en el transcurso del mismo. Con carácter general, el ciclo normal de explotación no excederá de un año.  
  
A estos efectos se entiende por ciclo normal de explotación, el periodo de tiempo que transcurre entre la adquisición de los activos que se incorporan al proceso productivo y la realización de los productos en forma de efectivo o equivalentes al efectivo. Cuando el ciclo normal de explotación no resulte claramente identificable, se asumirá que es de un año.
    - Aquellos activos, diferentes de los citados en el inciso anterior, cuyo vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el corto plazo, es decir, en el plazo máximo de un año, contando a partir de la fecha de cierre del ejercicio. En consecuencia, los activos financieros no corrientes se reclasificarán en corrientes en la parte que corresponda.



"Análisis Económico-Financiero del sector de la construcción:  
Una aplicación empírica en la provincia de León"

- Los activos financieros clasificados como mantenidos para negociar, excepto los derivados financieros cuyo plazo de liquidación sea superior a un año.
- El efectivo y otros activos líquidos equivalentes cuya utilización no esté restringida, para ser intercambiados o usados para cancelar un pasivo al menos dentro del año siguiente a la fecha de cierre del ejercicio.

Los demás elementos del activo se clasificarán como no corrientes.

- El pasivo corriente comprenderá:
  - Las obligaciones vinculadas al ciclo normal de explotación señalado en el punto anterior que la empresa espera liquidar en el transcurso del mismo.
  - Las obligaciones cuyo vencimiento o extinción se espera que se produzca en el corto plazo, es decir, en el plazo máximo de un año, contado a partir de la fecha de cierre del ejercicio; en particular, aquellas obligaciones para las cuales la empresa no disponga de un derecho incondicional a diferir su pago en dicho plazo. En consecuencia, los pasivos no corrientes se reclasificarán en corrientes en la parte que corresponda.
  - Los pasivos financieros clasificados como mantenidos para negociar, excepto los derivados financieros cuyo plazo de liquidación sea superior a un año.

Los demás elementos del pasivo se clasificarán como no corrientes.  
(Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre. Norma N° 6 de elaboración de las cuentas anuales)

- Activo financiero y pasivo financiero.
- Las correcciones valorativas por deterioro y las amortizaciones acumuladas, minorarán la partida del activo en la que figure el correspondiente elemento patrimonial.
- Los gastos de investigación.
- Los terrenos o construcciones que la empresa destine a la obtención de ingresos por arrendamiento o venta, fuera del curso ordinario de sus operaciones.

"Análisis Económico-Financiero del sector de la construcción:  
Una aplicación empírica en la provincia de León"

- Cuando la empresa tenga inversiones en activos que cumpliendo la definición de activos financieros que deban ir en la partida de otras inversiones.
- En el caso de que la empresa tenga existencias de producción de ciclo superior al año.
- Créditos con clientes por ventas y prestaciones de servicios superior al año.
- El capital social y, en su caso, la prima de emisión o asunción de acciones o participaciones con naturaleza de patrimonio neto.
- Los accionistas por desembolsos no exigidos.
- Cuando la empresa adquiriera sus propios instrumentos de patrimonio.
- Cuando se emitan instrumentos financieros compuestos.
- Cuando la empresa tenga elementos patrimoniales clasificados como “Activos no corrientes mantenidos para la venta” o como “Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta”
- Si, excepcionalmente, la moneda o monedas funcionales de la empresa fueran distintas del euro.
- Las subvenciones, donaciones y legados no reintegrables otorgados por terceros distintos a los socios o propietarios, que estén pendientes de imputar a resultados, formarán parte del patrimonio de la empresa.
- Cuando la empresa tenga deudas con proveedores con vencimiento superior a un año.
- Cuando la empresa haya emitido instrumentos financieros que deban reconocerse como pasivos financieros pero que por sus características especiales pueden producir efectos en otras normativas. Irán a la partida “Deuda con características especiales a largo plazo” y “Deuda con características especiales a corto plazo”.
- La empresa presentará en el balance, de forma separada el resto de los activos y pasivos.

Con relación a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias o Cuenta de Resultados se evalúan, entre otros, los siguientes aspectos:

- El peso relativo de las distintas partidas (ingresos y gastos) que configuran el resultado.
- La evolución temporal de los ingresos y gastos de la empresa.
- Los márgenes de resultados más significativos.
- La calidad del resultado, aspecto determinado principalmente por el grado de estabilidad de las partidas de ingresos y gastos con mayor peso relativo, así como por el carácter recurrente o esporádico de estas partidas. Obviamente, la percepción del analista será tanto más favorable cuanto mayor sea la contribución y estabilidad de los ingresos generados por la actividad ordinaria (Brenstein L.A., 1993).

Las distintas partidas de gastos e ingresos, las clasificamos según su naturaleza y presentación de forma que permite que se reflejen sucesivamente distintos tipos de resultados intermedios – resultado de explotación, resultado financiero, resultado antes de impuestos, resultado del ejercicio procedente de actividades continuadas, etc.- lo que facilitará la interpretación del estado.

Las empresas objeto de estudio desarrollan la actividad de la construcción, por lo que su contabilidad tiene una serie de características especiales y de complejidades que se desarrollan a continuación.

## **5. CARACTERÍSTICAS DE LAS EMPRESAS CONSTRUCTORAS**

Todas las empresas del sector de la construcción tienen una serie de características que las hacen diferentes al resto y que por eso también les permite tener sus particularidades en la contabilidad.

Estas características en rasgos generales son:

- El contrato de venta es anterior a la finalización de la obra.
- El proceso de realización de la obra suele ser largo, ya que por lo general se extiende por un periodo que abarca más de un ejercicio económico.
- La incertidumbre sobre el precio final de la obra, ya que casi siempre surgen imprevistos.
- Suele ser frecuente que se recurra a subcontratas para realizar diversas tareas.

- En determinados momentos se requiere concentrar y disponer de un gran número de personal e importante capital.

### **5.1. PROBLEMAS ESPECÍFICOS DE LAS EMPRESAS CONSTRUCTORAS**

Estas características especiales también originan en este tipo de empresas una serie de problemas a la hora de llevar su contabilidad como puede ser:

- Empresas constructoras que también realizan una actividad inmobiliaria, deben llevar dos contabilidades separadas, teniendo en cuenta que deben cumplir a la vez con las Normas de Adaptación del Plan General de Contabilidad diferentes para cada actividad.
- El tratamiento diferenciado de la imputación económica de los gastos iniciales de proyecto o anteproyecto, en función de si el proyecto es adjudicado o no.
- La subcontratación requiere un tratamiento contable diferenciado de otras empresas, cuando son contemplados como proveedores.
- En determinadas ocasiones, parte de sus créditos son cobrados en especie, generalmente inmuebles, por lo que su tratamiento contable debe enmarcarse en función de las finalidades que se pretenden obtener de dichos bienes.
- La imputación de los ingresos al resultado puede realizarse en función de diversos criterios.
- La obra realizada no incluida en las certificaciones del cliente, puede tener diferente tratamiento contable.
- Las empresas de construcción también suelen unirse entre sí, de forma temporal, para realizar trabajos conjuntamente, por lo que es necesario un tratamiento contable de forma diferenciada, sobre todo en las empresas de obra civil al pujar por una obra que requiere una determinada clasificación y que dos empresas al juntarse llegan, a conseguir, surgiendo así las Uniones Temporales de Empresas o U.T.E.S. que también tienen una contabilidad especial.

Estas características diferenciadas han llevado a que, ya en 1993, se aprobara por Orden Ministerial de 27 de enero, la Adaptación del PGC a las empresas constructoras (en adelante PGCEC) que se comentará, brevemente, a continuación.

## **6. PLAN SECTORIAL DE LA CONSTRUCCIÓN**

Debido a las características especiales que, como se acaba de comentar, tienen las empresas constructoras y su importante repercusión en la contabilidad se constituye en el seno del "INSTITUTO DE CONTABILIDAD Y AUDITORIA DE CUENTAS" (ICAC) un grupo de trabajo para adaptar el Plan General de Contabilidad a las características concretas y a la naturaleza de la actividad de las empresas constructoras.

Como ya se ha indicado muchas empresas constructoras también desarrollan una actividad inmobiliaria, por lo que en estos casos se aplican respectivamente, las normas de adaptación correspondientes a cada una de ellas.

Las normas de adaptación del PGC de las empresas constructoras tiene la misma estructura que el PGC general<sup>1</sup>:

- Principios contables: no contiene modificaciones.
- Cuadro de cuentas: contiene cuentas y subgrupos específicos que no figuran en el PGC.
- Definiciones y relaciones contables: definiciones que incorporan terminología propia de la actividad de la construcción.
- Cuentas anuales: modificación en la elaboración de las cuentas anuales, en ellas se incluyen algunos apartados para recoger la forma en que las empresas constructoras deberán elaborar sus modelos de cuentas anuales cuando participan en una o varias UTE'S. De esta forma, los modelos de Balance y Cuenta de Pérdidas y Ganancias han sufrido las pertinentes modificaciones para adaptar las diferentes partidas a los conceptos del sector de la construcción. En la memoria se exige dar información sobre criterios utilizados para la determinación de las partidas específicas del sector, se introducen nuevos apartados para la información de créditos comerciales, uniones temporales de empresas y cartera de pedidos.
- Normas de valoración: se realizan numerosos cambios que se explican en los siguientes apartados.

---

<sup>1</sup> Información obtenida del BOE de nº 31 de 5 de febrero de 1993

Cuadro 6.1. Principales diferencias del PGCEC con relación al PGC.

PARTE	CONTENIDO
PRINCIPIOS CONTABLES	Sin modificaciones respecto al PGC.
CUADROS DE CUENTAS	Se añaden cuentas específicas para las empresas constructoras y se eliminan algunas cuentas.
DEFINICIONES Y RELACIONES CONTABLES	Se añaden conceptos específicos del sector de la construcción.
CUENTAS ANUALES	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Incluye normas de elaboración de las cuentas anuales para las empresas que participen en una o varias UTE's.</li> <li>• El Balance, la cuenta de Pérdidas y Ganancias y la Memoria sufren modificaciones para adaptarse a las diversas partidas especiales de las empresas constructoras.</li> </ul>
NORMAS DE VALORACION	Incorpora criterios obligatorios de valoración y contabilización de operaciones y hecho económicos.

Fuente: Elaboración Propia

Cabe recordar que la disposición transitoria quinta del Real Decreto de aprobación del Plan General de Contabilidad de 2008 establece que las adaptaciones sectoriales en vigor a la entrada del mismo seguirán aplicándose en todo aquello que no se oponga a la nueva normativa contable. Así pues, las empresas constructoras seguirán aplicando la adaptación a las mismas anterior al Plan General de Contabilidad, hasta que el ICAC dicte una normativa de aplicabilidad específica para dichas empresas (Gutiérrez Viguera, 2008)

### **6.1. MÉTODO DE CÁLCULO Y CONTABILIZACIÓN DE LOS INGRESOS**

Cuando las operaciones que dan origen a los ingresos presentan una duración superior al ejercicio económico, o bien abarcan dos ejercicios económicos diferentes, el reconocimiento de los ingresos se puede hacer mediante la utilización de dos métodos diferentes:

- **MÉTODO DEL PORCENTAJE DE REALIZACIÓN:** Los ingresos se irán computando a medida que se ejecuta la realización de la obra, reflejando así el nivel de actividad desarrollada. Con ello se cumple el principio del devengo y se consigue una adecuada correlación de ingresos y gastos, alcanzando la imagen fiel del resultado empresarial. Sin embargo, se realizan estimaciones sobre el

grado de ejecución de la obra, costes asociados y pérdidas probables. Para poder aplicar este método se requiere que la empresa cuente con los medios y el control suficiente, que no existan riesgos anormales o extraordinarios. Si no se cumpliesen se deberá aplicar siempre el método del contrato terminado.

En la actividad constructora se puede dar básicamente dos modalidades de actividades: las obras realizadas por encargo y con contrato y las obras realizadas sin encargo y sin contrato. Sólo en las primeras se puede aplicar este método, en las que los ingresos se contabilizaran por obra ejecutada al final de cada periodo. La determinación de los ingresos se puede hacer por uno de los siguientes procedimientos:

- Mediante valoración de las unidades de obra ejecutada a los precios establecidos en contrato.
  - En función de un porcentaje de los ingresos totales fijados en el contrato.
- MÉTODO DEL CONTRATO CUMPLIDO: Los ingresos se contabilizarán cuando se hayan completado todos los aspectos que señale el contrato, es decir, cuando la obra se haya terminado y entregado al cliente. Con este método no cumplimos el principio de devengo ni se consigue la debida correlación de ingresos y gastos, pero evita la necesidad de efectuar estimaciones que podrían alterar el resultado, y se cumple con el principio de prudencia al no reflejar ingresos que no se han realizado.

En ocasiones las empresas constructoras inician la actividad sin la existencia de encargo o contrato previo, en estos procesos productivos, los ingresos se contabilizarán cuando se produzca la transmisión efectiva de la obra, de acuerdo con las condiciones de venta.

Los costes en los que se vaya incurriendo a medida que progresa la ejecución de la obra se registrarán como existencias de productos en curso, hasta la finalización de la misma, de forma que no se reconocerá ni beneficio ni pérdida, es decir, el beneficio se reconocerá cuando la obra esté totalmente finalizada.

## **7. EL ENTORNO ECONÓMICO DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN**

Durante años el sector de la construcción experimentó un gran crecimiento, siendo en España el motor de toda la estructura económica, buena muestra de ello es que en el año 2006 se terminaron 597.362 viviendas, al mismo tiempo se producía una revalorización de los inmuebles hasta puntos irrealistas y existía una sobreoferta, animada por la facilidad de la concesión de créditos.

Todo esto se terminó en 2007 cuando la posibilidad de conseguir un crédito tanto por las empresas como por los particulares comenzó a disminuir, aumentaron las cuotas hipotecarias, como consecuencia de la subida en los tipos fijos de interés y se produjo un descenso de las compras y de la producción.

Durante el año 2013 se elimina la deducción por compra de vivienda habitual y el I.V.A. por la compra de vivienda nueva aumenta del 4% al 10%. Ambas medidas no animan a realizar nuevas adquisiciones.

En cuanto a la obra pública, se puede decir que durante los años de bonanza se realizaron en España obras que, con el tiempo, se ha visto que eran inservibles, aeropuertos que no tienen pasajeros, autopistas por las que no circulan coches, pero todo este derroche lo que ha llevado es a seguir gastando dinero en obras que no llegaron o no se terminaron por los recortes como por ejemplo en Asturias tal y como se recoge en el siguiente artículo periodístico *“Asturias, año 2006. Tras más de tres años de diseño, planificación y ejecución del proyecto, las autoridades locales, autonómicas y estatales celebraban la culminación de los túneles del llamado metrotrén, una red ferroviaria de más de 280 millones de euros que uniría los campus universitarios de Oviedo y Gijón. Hoy, los túneles aún permanecen vacíos (su mantenimiento anual cuesta más de 100.000 euros), sin ninguna actividad, después de que el Ministerio de Fomento haya suprimido durante los últimos tres años cualquier inversión nueva en esta obra.”* (Sarries Nicolás M., 2014)<sup>2</sup>

Con el fin de conocer mejor la evolución del sector de la construcción en términos cuantitativos, se acude al Instituto Nacional de Estadística para conocer el número de personas ocupadas en el sector en España y en la comunidad autónoma de Castilla y

---

<sup>2</sup> Fuente: Artículo recogido de la página web <http://www.20minutos.es/noticia/2063614/0/inversion-publica/espana/crisis/#xtor=AD-15&xts=467263>



"Análisis Económico-Financiero del sector de la construcción:  
Una aplicación empírica en la provincia de León"

León que es a la que pertenecen las empresas de este estudio, el número de empresas con asalariados en España y el volumen de negocio. También se estudia el volumen de licitación tanto en España como a nivel de Castilla y León.

Tabla 7.1. Evolución sector de la Construcción.

Nº de personas ocupadas en el Sector de la Construcción						
	2011	2010	2009	2008	2007	
España	1.323.371	1.659.525	1.846.845	223.238	2.880.513	
Castilla y León	77.220	97.156	107.309	114.484	171.100	
Nº de empresas en el Sector de la Construcción en España con asalariados						
	2011	2010	2009	2008	2007	
España	160.221	176.832	186.415	213.858	272.544	
Volumen de negocio en el Sector en España. (Miles de Euros)						
	2011	2010	2009	2008	2007	
España	134.908.338,60	179.687.573,66	239.021.429,80	299.467.628,38	293.186.312,25	
Licitaciones de las Administraciones Públicas en el Sector de la Construcción en España y Castilla y Leon (Miles de euros)						
	2012	2011	2010	2009	2008	2007
España	5.931.005	11.660.831	21.815.329	35.320.432	38.427.684	37.399.432
Castilla y León	183.436	1.024.928	17.125.063	3.170.154	3.638.100	2.993.940

Elaboración propia a partir de los datos obtenidos en el Instituto Nacional de Estadística

Como se puede observar el número de personas ocupadas se ha reducido a más de la mitad en 5 años tanto a nivel nacional como autonómico. También se comprueba cómo el número de empresas con asalariados en España, durante ese periodo, pasó de 272.544 a 160.221 y que el volumen de negocio se redujo considerablemente.

Todas las cifras anteriores son negativas, pero donde más se observa que se ha producido un declive del sector es en el nivel de licitaciones de las Administraciones Públicas donde a nivel nacional y autonómico han retrocedido más de un 80%.

No obstante, cabe destacar que en la actualidad, según la Fundación Laboral de la Construcción en su Boletín Digital 414. “La compraventa de viviendas se incrementa un 45,4% respecto al mismo periodo de 2013 y la OCDE decreta el final de la burbuja en España”. Según este artículo, se prevé un cambio en la tendencia del sector, o por lo menos un fin de la espiral depresiva. De igual forma la Organización para Cooperación y Desarrollo Económico (OCDE) decreta el final de la burbuja en España, declarándose que uno de los factores clave para la reactivación del mercado inmobiliario es la corrección de precios experimentada desde los máximos del años 2008 entre un 40% y un 50% según la zona.

Las grandes empresas españolas de la construcción hasta que vuelva a haber inversiones por parte de la administración y que el sector privado pueda volver a acudir al crédito, lo que hacen para mantener sus beneficios es orientar su negocio hacia el exterior, como puede ser hacia África o Latino América.

## 8. DESCRIPCIÓN DE LAS EMPRESAS OBJETO DE ESTUDIO

### 8.1. ALCEDÁN, S.L.

Se trata de una empresa constituida en Ponferrada el 7 de diciembre de 1992, su objeto social inicial consiste en la promoción inmobiliaria, arrendamiento y subarriendo de bienes inmuebles, asesoramiento y asistencia técnica y comercial en inversiones inmobiliarias, administración y venta de promociones inmobiliarias y ejecución de obra.

En la actualidad, su actividad se ha ampliado a la compraventa e intermediación de toda clase de fincas rústicas y urbanas, promoción y construcción sobre las mismas de toda clase de edificaciones, su rehabilitación, venta o arrendamiento no financiero y la construcción de toda clase de obras públicas o privadas.

Su actual administrador único es Francisco Buitrón Sánchez que fue nombrado el 07/07/2009, este es, a su vez, también administrador único de otras dos sociedades Inversiones Hiponsa Sociedad Limitada y Altepisa M-2010 S.L, empresa de la que es 100 % accionista Alcedán, S.L.

Alcedán, S.L. también tiene un 40% de participaciones en PROMOTORES DE VIVIENDAS RIO EUME, S.L. empresa de La Coruña.

Tabla 8.1. Balance de Situación Alcedán, S.L.

<b>BALANCE DE SITUACIÓN</b>					
<b>ALCEDÁN, S.L.</b>	AÑO 2012 NPGC	AÑO 2011 NPGC	AÑO 2010 NPGC	AÑO 2009 NPGC	AÑO 2008 NPGC
<b>ACTIVO FIJO</b>	1.081.315	810.765	1.666.789	1.440.150	1.618.576
Inmovilizado inmaterial					
Inmovilizado material	651.150	527.300	565.151	335.429	465.312
Otros activos fijos	430.165	283.465	1.101.637	1.104.720	1.153.264

"Análisis Económico-Financiero del sector de la construcción:  
Una aplicación empírica en la provincia de León"

<b>ACTIVO CIRCULANTE</b>	3.323.470	2.867.417	5.596.234	3.768.582	4.293.035
Existencias	2.287.378	2.281.378	2.281.378	2.281.378	3.817.461
Deudores	918.759	341.806	1.728.223	183.701	455.602
Otros activos líquidos	61.954	170.542	1.268.842	1.269.356	10.104
Tesorería	55.379	73.691	317.791	34.147	9.868
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>4.404.785</b>	<b>3.678.182</b>	<b>7.263.023</b>	<b>5.208.732</b>	<b>5.911.611</b>
<b>FONDOS PROPIOS</b>	2.460.747	207.289	3.565.136	3.494.364	3.431.599
Capital suscrito	1.782.257	3.010	3.010	3.010	3.010
Otros fondos propios	678.490	204.279	3.562.126	3.491.354	3.428.589
<b>PASIVO FIJO</b>	88.562	26.447	47.170	38.482	66.360
Acreedores a L. P.	65.557		17.280	7.314	37.509
Otros pasivos fijos	23.005	26.447	29.890	31.168	28.851
Provisiones					
<b>PASIVO CIRCULANTE</b>	1.855.476	3.444.446	3.650.717	1.675.885	2.413.652
Deudas financieras	502.069	357.947	442.715	107.730	602.819
Acreedores comerciales					
Otros pasivos líquidos	1.353.407	3.086.499	3.208.002	1.568.155	1.810.833
<b>TOTAL PASIVO Y CAPITAL PROPIO</b>	<b>4.404.785</b>	<b>3.678.182</b>	<b>7.263.023</b>	<b>5.208.732</b>	<b>5.911.611</b>

Fuente: SABI. Elaboración propia.

## 8.2. CALVO CALVO, S.L.

Se encuentra en la localidad de Cabañas Raras (León). Fue constituida el 12/01/1989 para la construcción y promoción de urbanizaciones, venta o arriendo de las mismas. Durante estos años se ha dedicado a realizar viviendas, obras de rehabilitación y edificios, tantos para terceros como para la administración pública. Trabajando en casi exclusiva en la provincia de León, las obras que tiene en curso son principalmente de urbanización de distintas calles de El Bierzo y Laciana, así como la realización de 12 apartamentos en la localidad de Villablino.

"Análisis Económico-Financiero del sector de la construcción:  
Una aplicación empírica en la provincia de León"

Los dos administradores de la empresa son María Pilar Ramón Álvarez y Carlos Calvo Calvo, este último ejerce a la vez el cargo de gerente, y ambos son socios de la empresa al 50%.

Tabla 8.2. Balance de Situación Calvo Calvo, S.L.

<b>BALANCE DE SITUACIÓN</b>					
<b>CALVO CALVO S.L.</b>	<b>AÑO 2012 NPGC</b>	<b>AÑO 2011 NPGC</b>	<b>AÑO 2010 NPGC</b>	<b>AÑO 2009 NPGC</b>	<b>AÑO 2008 NPGC</b>
<b>ACTIVO FIJO</b>	607.644	552.298	469.350	272.251	288.689
Inmovilizado inmaterial	2365	2365	2365	2365	2365
Inmovilizado material	530.258	465.525	463.217	266.223	282.577
Otros activos fijos	75.021	84.408	3.768	3.664	3.748
<b>ACTIVO CIRCULANTE</b>	954.772	525.186	335.491	1.029.662	421.435
Existencias	12.456	11.324	10.522	44.832	44.832
Deudores		184.018	137.858	656.273	257.762
Otros activos líquidos	802.728	60.439	71.835	26.304	23.783
Tesorería	139.588	269.405	115.276	302.253	95.058
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>1.562.416</b>	<b>1.077.484</b>	<b>804.841</b>	<b>1.301.914</b>	<b>710.124</b>
<b>FONDOS PROPIOS</b>	526.832	438.445	286.790	225.640	136.768
Capital suscrito	84.260	84.260	84.260	84.260	47.359
Otros fondos propios	442.572	354.185	202.530	141.380	89.409
<b>PASIVO FIJO</b>			9.643	63.124	84.187
Acreedores a L. P.			9.643	63.124	84.187
Otros pasivos fijos					
Provisiones					
<b>PASIVO CIRCULANTE</b>	1.035.584	639.038	508.408	1.013.150	489.169
Deudas financieras					937
Acreedores comerciales	871172	298593	339548	431642	383642
Otros pasivos líquidos	164.412	340.446	168.859	581.508	105.128
<b>TOTAL PASIVO Y CAPITAL PROPIO</b>	<b>1.562.416</b>	<b>1.077.484</b>	<b>804.841</b>	<b>1.301.914</b>	<b>710.124</b>

Fuente: SABI. Elaboración propia.

### 8.3. OLEGO PERÉZ, S.A.

Fue constituida el 20 de junio de 1987 en Ponferrada (León), en principio su objetivo fue la realización de obra civil para Endesa Generación y para la Excelentísima Diputación Provincial de León, aunque con posterioridad se amplía a la promoción de viviendas, naves industriales, y diversas obras de carácter más privado.

Sus actuales administradores son Víctor Álvarez Pérez y Alfonso José Álvarez Pérez que fueron nombrados en noviembre del 2009, y sus accionistas son Ricardo Álvarez Olego y Alfonso Álvarez Pérez.

Olego Pérez, S.A. poseía el 80 % de EDIFICACIONES Y OBRAS MERAYO, S.L., empresa que se dedicaba a la construcción y promoción de edificaciones, la ejecución de obras de urbanización, saneamiento y abastecimiento de aguas, movimiento de tierras, obras de carreteras, ferrocarriles, hidráulicas, puertos, aeropuertos, dragados, así como trabajos de reparación y conservación de obras y edificaciones. Con fecha 12/03/2012 entra en la situación de disolución- judicial, después de presentar concurso voluntario de acreedores en junio del 2011.

Tabla 8.3. Balance de Situación Olego Pérez, S.A.

<b>BALANCE DE SITUACIÓN</b>					
<b>OLEGO PERÉZ, S.A.</b>	<b>AÑO 2012 NPGC</b>	<b>AÑO 2011 NPGC</b>	<b>AÑO 2010 NPGC</b>	<b>AÑO 2009 NPGC</b>	<b>AÑO 2008 NPGC</b>
<b>ACTIVO FIJO</b>	604.560	618.819	691.446	449.344	519.737
Inmovilizado inmaterial				616	1325
Inmovilizado material	19.391	30.458	53.038	77.320	111.367
Otros activos fijos	585.168	588.361	638.408	371.408	407.045
<b>ACTIVO CIRCULANTE</b>	964.571	979.207	1.005.522	1.584.100	1.616.166
Existencias	21.097	36.665	34.489	41.411	42.927
Deudores	879.141	813.321	822.851	1.392.797	1.448.129
Otros activos líquidos	58.344	123.402	102.043	84.187	43.977
Tesorería	5.989	5.819	46.139	65.705	81.133
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>1.569.131</b>	<b>1.598.026</b>	<b>1.696.969</b>	<b>2.033.444</b>	<b>2.135.903</b>

"Análisis Económico-Financiero del sector de la construcción:  
Una aplicación empírica en la provincia de León"

<b>FONDOS PROPIOS</b>	1.204.850	1.185.974	1.198.668	1.184.985	1.049.163
Capital suscrito	60.110	60.110	60.110	60.110	60.110
Otros fondos propios	1.144.740	1.125.864	1.138.558	1.124.875	989.053
<b>PASIVO FIJO</b>	194.243	223.954	63.976	185.717	2.670
Acreeedores a L. P.	194.243	223954	63.976	185.717	2.670
Otros pasivos fijos					
Provisiones					
<b>PASIVO CIRCULANTE</b>	170.039	188.098	434.325	662.742	1.084.069
Deudas financieras	40.210	55.770	237.172	507.773	709.783
Acreeedores comerciales	129828,18	132328	197153	154969	374286
Otros pasivos líquidos					
<b>TOTAL PASIVO Y CAPITAL PROPIO</b>	<b>1.569.131</b>	<b>1.598.026</b>	<b>1.696.969</b>	<b>2.033.444</b>	<b>2.135.903</b>

Fuente: SABI. Elaboración propia.

#### **8.4. CYMOT, S.A.**

Se crea el 30 de noviembre de 1982, en Ponferrada, siendo su objeto social la construcción y ejecución de todo tipo de obras, tanto públicas como privadas. La edificación de viviendas, locales y naves industriales para cederlos en arrendamiento o para su venta.

Sus actuales administradores son Efrén Manuel Blanco Merayo y Jesús Vidal Asenjo, los cuales son también los principales accionistas con un 41,67% cada uno, junto con Jesusa Álvarez Franco y María Cuadrado Franco que cada una posee el 8,33% de las acciones.

CYMOT. S.A. posee un 96% de las participaciones de CYMOTSA CONSERVACION MEDIO AMBIENTE, S.L. empresa que fue creada el 23/03/2004 y cuya actividad principal era la construcción de carreteras y autopistas, esta empresa se encuentra inactiva desde el 31/12/2010.

De GRAVERAS DEL BIERZO, S.A posee el 28,46% empresa que se dedicaba a la explotación, extracción acopio y aprovechamiento de todo tipo de áridos, canteras, yacimientos granulares, y que en la actualidad también se encuentra inactiva.

"Análisis Económico-Financiero del sector de la construcción:  
Una aplicación empírica en la provincia de León"

CYMOT, S.A. también suele formar UTE'S con otras empresas del sector, como la que acaba de formar con Vázper dedicada a la obra pública para realizar la ejecución de campos de futbol en Ponferrada.

Tabla 8.4. Balance de Situación Cymot, S.A.

<b>BALANCE DE SITUACIÓN</b>					
<b>CYMOT, S.A.</b>	<b>AÑO 2012 NPGC</b>	<b>AÑO 2011 NPGC</b>	<b>AÑO 2010 NPGC</b>	<b>AÑO 2009 NPGC</b>	<b>AÑO 2008 NPGC</b>
<b>ACTIVO FIJO</b>	<b>2.638.004</b>	<b>2.479.918</b>	<b>2.287.688</b>	<b>1.212.537</b>	<b>1.640.797</b>
Inmovilizado inmaterial			7648	15295	22943
Inmovilizado material	299.972	408.945	446.967	425.740	472.468
Otros activos fijos	2.338.032	2.070.973	1.833.074	771.501	1.145.386
<b>ACTIVO CIRCULANTE</b>	<b>3.681.792</b>	<b>4.295.912</b>	<b>6.034.560</b>	<b>5.453.129</b>	<b>7.548.600</b>
Existencias					
Deudores	2.120.172	3.378.325	4.091.257	3.813.163	6.306.910
Otros activos líquidos	1.396.555	466.351	451.466	898.586	605.762
Tesorería	165.065	451.236	1.491.837	741.380	635.928
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>6.319.796</b>	<b>6.775.830</b>	<b>8.322.249</b>	<b>6.665.666</b>	<b>9.189.397</b>
<b>FONDOS PROPIOS</b>	<b>4.196.962</b>	<b>4.199.419</b>	<b>4.257.692</b>	<b>3.923.495</b>	<b>3.467.612</b>
Capital suscrito	72.121	72.121	72.121	72.121	72.121
Otros fondos propios	4.124.841	4.127.298	4.185.571	3.851.374	3.395.491
<b>PASIVO FIJO</b>	<b>65.539</b>	<b>122.856</b>	<b>158.794</b>	<b>131.083</b>	<b>199.091</b>
Acreeedores a L. P.	65.539	122856	158.794	131.083	199.091
Otros pasivos fijos					
Provisiones					
<b>PASIVO CIRCULANTE</b>	<b>2.057.295</b>	<b>2.453.555</b>	<b>3.905.763</b>	<b>2.611.089</b>	<b>5.522.694</b>
Deudas financieras	57.248	670.202	85.864	149.223	1.931.225
Acreeedores comerciales	1808141	1544772	3382337	2005996	2987503
Otros pasivos líquidos	191.906	238.581	437.562	455.870	603.966
<b>TOTAL PASIVO Y CAPITAL PROPIO</b>	<b>6.319.796</b>	<b>6.775.830</b>	<b>8.322.249</b>	<b>6.665.666</b>	<b>9.189.397</b>

Fuente: SABI. Elaboración propia.

### 8.5. E.C.K. BIERZO, S.A.

Inicia su actividad el uno de febrero de 1985, en Ponferrada, siendo su objeto social la construcción, edificación y promoción de fincas, decoración, fabricación, explotación y comercio de artículos del cemento, extracción, preparación y venta de minerales no metálicos y piedras ornamentales.

Sus administradores son Jorge Castelao González y María Ángeles Castelao González que cada uno posee el 50% de las acciones.

E.C.K. BIERZO, S.A. se dedica principalmente a la construcción de edificios, como el Edificio Orellán en Ponferrada que realizó en UTE'S con Edificaciones Calleja, pero todo esto sin dejar de acudir a concursos y subastas de los Organismos Públicos, como puede ser la Diputación de León y el Ayuntamiento de Ponferrada que, por ejemplo, recientemente, le adjudicó la construcción de 288 nuevos nichos en el cementerio municipal.

Tabla 8.5. Balance de Situación ECK Bierzo, S.A.

<b>BALANCE DE SITUACIÓN</b>					
<b>ECK BIERZO, S.A.</b>	<b>AÑO 2012 NPGC</b>	<b>AÑO 2011 NPGC</b>	<b>AÑO 2010 NPGC</b>	<b>AÑO 2009 NPGC</b>	<b>AÑO 2008 NPGC</b>
<b>ACTIVO FIJO</b>	254.794	262.266	292.414	297.738	400.772
Inmovilizado inmaterial					
Inmovilizado material	136.750	163.795	204.572	262.655	318.920
Otros activos fijos	118.044	98.470	87.842	35.083	81.852
<b>ACTIVO CIRCULANTE</b>	113.888	649.312	969.163	1.168.044	1.053.813
Existencias	45.076	110.048	23.184		83.325
Deudores	33.965	520.753	934.186	826.533	960.752
Otros activos líquidos					
Tesorería	34.847	18.511	11.793	341.510	9.736
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>368.682</b>	<b>911.578</b>	<b>1.261.577</b>	<b>1.465.782</b>	<b>1.454.585</b>
<b>FONDOS PROPIOS</b>					
Capital suscrito	60.110	60.110	60.110	60.110	60.110
Otros fondos propios	63.172	133.924	175.838	354.548	243.490



"Análisis Económico-Financiero del sector de la construcción:  
Una aplicación empírica en la provincia de León"

<b>PASIVO FIJO</b>	5.931	102.305	190.655	140.401	50.088
Acreeedores a L. P.	2.472	95000	180.051	123.807	25.080
Otros pasivos fijos	3.459	7.306	10.604	16.594	25.008
Provisiones					
<b>PASIVO CIRCULANTE</b>	239.470	615.238	834.975	910.724	1.100.897
Deudas financieras	51.732	227.557	487.791	311.660	697.486
Acreeedores comerciales	187738				
Otros pasivos líquidos		387.681	347.184	599.064	403.411
<b>TOTAL PASIVO Y CAPITAL PROPIO</b>	<b>368.682</b>	<b>911.578</b>	<b>1.261.577</b>	<b>1.465.782</b>	<b>1.454.585</b>

Fuente: SABI. Elaboración propia.

### **8.6. EXCARBI, S.L.**

Es una empresa que se constituye el 16 de julio de 1990, en Ponferrada, su objeto social es la construcción completa, tanto de obras públicas como privadas, edificación, movimientos de tierras, obras hidráulicas, viales, marítimas, mecánicas, contra incendios, jardinería y estaciones de tratamiento de aguas.

Su actual administrador único es Alfonso Carballo Biain que fue nombrado el 08/07/2010.

Excarbi, S.L. tiene el 100% de las participaciones de la empresa PAGLOBIER, S.L. cuyo objeto social es la elaboración y venta de aglomerados, pavimentos, reparación y construcción de vías públicas y carreteras, construcción y promoción de edificaciones, naves, viviendas unifamiliares o edificaciones colectivas.

También en la actualidad tiene diversas uniones temporales con distintas empresas como son Corral Jañez y Contratas Iglesias.

"Análisis Económico-Financiero del sector de la construcción:  
Una aplicación empírica en la provincia de León"

Tabla 8.6. Balance de Situación Excarbi, S.L.

<b>BALANCE DE SITUACIÓN</b>					
<b>EXCARBI, S.L.</b>	<b>AÑO 2012 NPGC</b>	<b>AÑO 2011 NPGC</b>	<b>AÑO 2010 NPGC</b>	<b>AÑO 2009 NPGC</b>	<b>AÑO 2008 NPGC</b>
<b>ACTIVO FIJO</b>	285.432	399.883	496.083	470.327	463.076
Inmovilizado inmaterial					
Inmovilizado material	53.200	167.651	233.851	238.565	230.638
Otros activos fijos	232.232	232.232	262.232	231.762	232.437
<b>ACTIVO CIRCULANTE</b>	1.369.853	1.610.175	1.571.003	1.910.356	1.430.103
Existencias	72.010	72.010	72.010	72.010	72.010
Deudores	1.038.316	1.204.944	1.178.437	1.634.317	1.214.145
Otros activos líquidos	194.188	3.465	137.123	138.101	135.207
Tesorería	65.339	329.756	183.433	65.928	8.741
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>1.655.285</b>	<b>2.010.057</b>	<b>2.067.087</b>	<b>2.380.683</b>	<b>1.893.179</b>
<b>FONDOS PROPIOS</b>	1.030.657	1.029.627	1.010.125	987.792	962.334
Capital suscrito	23.499	23.499	23.499	23.499	23.499
Otros fondos propios	1.007.158	1.006.128	986.626	964.293	938.835
<b>PASIVO FIJO</b>	7.861	42.701	117.712	73.403	91.488
Acreedores a L. P.		22478	75.138	57.862	78.749
Otros pasivos fijos	7.861	20.223	42.574	15.541	12.739
Provisiones					
<b>PASIVO CIRCULANTE</b>	616.767	937.729	939.250	1.319.487	839.357
Deudas financieras	225.276	461.505	480.057	541.581	393.867
Acreedores comerciales	8741	135537	16234		
Otros pasivos líquidos	382.750	340.687	442.959	777.906	445.490
<b>TOTAL PASIVO Y CAPITAL PROPIO</b>	<b>1.655.285</b>	<b>2.010.057</b>	<b>2.067.087</b>	<b>2.380.683</b>	<b>1.893.179</b>

Fuente: SABI. Elaboración propia.

## **9. ANÁLISIS FINANCIERO**

La finalidad del análisis financiero es la investigación de los recursos financieros y su grado de adecuación a las inversiones. Esto permite comprobar si la financiación es la correcta para conseguir un desarrollo estable y unas buenas condiciones de rentabilidad. Este análisis se puede realizar desde las perspectivas temporales: corto y largo plazo.

### **9.1. ANÁLISIS FINANCIERO A CORTO PLAZO**

Los ratios de liquidez comprenden un conjunto de indicadores y medidas cuya finalidad es diagnosticar si una empresa puede generar tesorería y convertir por tanto sus activos en liquidez.

Toda empresa tiene como objetivo a largo plazo generar beneficios, esto es conseguir que sus ingresos sean superiores a sus gastos, logrando también que la rentabilidad generada por las inversiones sea superior al coste de su financiación. A corto plazo, el objetivo empresarial se traduce en generar liquidez suficiente para cubrir sus obligaciones de pago ese mismo periodo.

#### **9.1.1. Capital circulante**

Al Capital circulante, también denominado fondo de rotación, fondo de maniobra o capital de trabajo, se le define como el excedente del activo circulante sobre el pasivo a c/p, esto es la parte de capitales permanentes que están financiando el pasivo a c/p. En función del resultado obtenido pueden distinguirse las siguientes situaciones:

- Capital circulante = 0, situación de riesgo. El activo circulante es igual a los pasivos circulantes, la empresa se ve obligada a convertir en liquidez todos los activos a c/p para hacer frente a la financiación a c/p.
- Capital circulante > 0, equilibrio financiero. Se tiene activo circulante suficiente para hacer frente a los pagos a c/p.
- Capital circulante < 0, desequilibrio financiero. Es posible que se dé la situación de suspensión de pagos. La empresa probablemente tendrá problemas con los activos a c/p que posee, para atender a sus obligaciones de pago a c/p.

A la hora de comparar distintos años o distintas empresas, el capital circulante tiene un problema de aplicación, ya que viene en magnitudes absolutas, y no nos deja

"Análisis Económico-Financiero del sector de la construcción:  
Una aplicación empírica en la provincia de León"

comparar empresas de distinto tamaño, a mayor tamaño es lógico que tenga mayor capital circulante, pero eso no quiere decir que tenga una mejor liquidez. Además solo permite tener una visión puntual del mismo al referirse a un instante de tiempo por lo que no tiene porqué ser representativo de un periodo.

Cada empresa tiene un fondo de rotación necesario característico de ella, que se define como la inversión necesaria en cada una de las fases del proceso productivo para asegurar su funcionamiento continuado en el tiempo. Su cuantía depende del ciclo de explotación, del sector en el que opera, la dimensión, la frecuencia de rotación, etc. Para su cálculo necesitaríamos tener acceso a la contabilidad interna de las empresas, de la cual se puede extraer una estimación del fondo de rotación ideal para cada empresa, en nuestro caso por carecer de esa información no podemos calcularlo.

Tabla 9.1. Capital Circulante

CAPITAL CIRCULANTE= ACTIVO CIRCULANTE - PASIVO CIRCULANTE					
	AÑO 2012	AÑO 2011	AÑO 2010	AÑO 2009	AÑO 2008
ALCEDÁN	1.467.994	- 577.029	1.945.517	2.092.697	1.879.383
CALVO CALVO SL	- 80.812	- 113.852	- 172.917	16.512	- 67.734
OLEGO PERÉZ SA	794.532	791.109	571.197	921.358	532.097
CYMOTSA	1.624.497	1.842.357	2.128.797	2.842.040	2.025.906
ECK BIERZO SA	- 125.582	34.074	134.188	257.320	- 47.084
EXCARBI SL	753.086	672.446	631.753	590.869	590.746

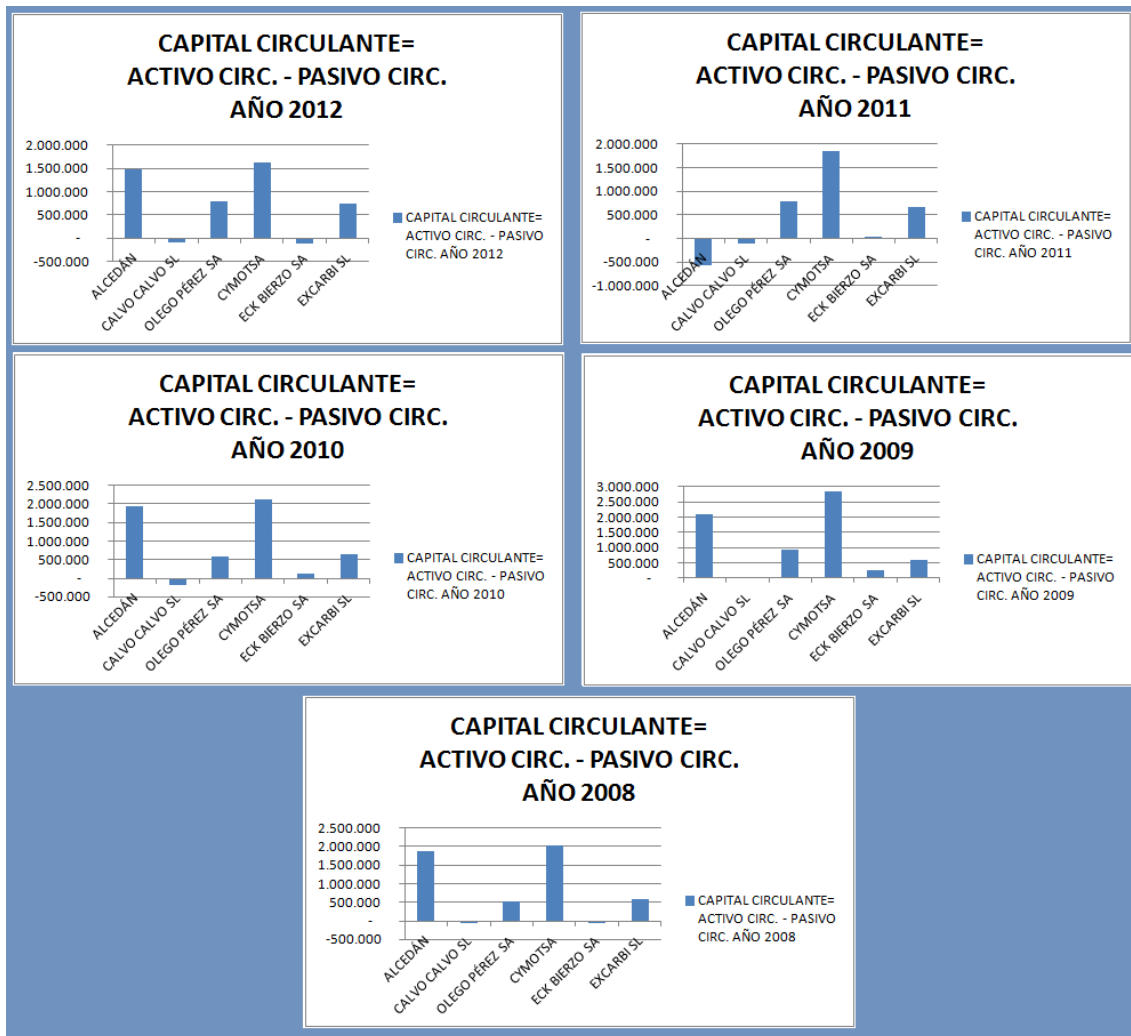
Elaboración propia.

- ALCEDÁN. Durante los 3 primeros años presenta un saldo positivo, pero en 2011 el capital circulante pasa a ser negativo, lo que nos dice que posiblemente la empresa no pueda atender a todos sus pagos a corto plazo.
- CALVO CALVO, S.L. Del análisis del capital circulante se desprende que a muy duras penas esta empresa puede hacer frente a sus pagos, ya que solo un año arrojo un saldo positivo, siendo este muy pequeño.
- OLEGO PERÉZ S.A. Se observa un equilibrio financiero a lo largo de los 5 años.
- CYMOTSA. Lo mismo que la empresa Olego Pérez su fondo de maniobra es positivo y amplio.

"Análisis Económico-Financiero del sector de la construcción:  
Una aplicación empírica en la provincia de León"

- ECK BIERZO, S.A. En los años 2007, 2009 y 2010 tiene un Capital Circulante positivo, sin embargo en el año 2011, aunque también es positivo, es bastante más pequeño y en el año 2008 su capital circulante fue negativo.
- EXCARBI, S.L. Durante los 5 años de estudio se observa que tiene un capital de trabajo positivo.

Gráfico 9.1. Gráfico Capital Circulante



Analizando los gráficos del Capital Circulante de las 6 empresas, la que mejor situación presenta es CYMOTSA cuyo capital circulante siempre ha estado por encima del millón y medio de euros. Sin embargo, la situación más preocupante es la de Alcedán, S.L. que durante los 4 primeros años tenía un gran margen y en el penúltimo año su saldo pasa a ser negativo.

### 9.1.2. Solvencia

Este ratio también suele denominarse ratio de circulante, liquidez corriente o ratio de la distancia a la suspensión de pagos, cualquier problema que pueda surgir con las existencias o con la recuperación de los créditos podría situar a la empresa ante la imposibilidad de hacer frente a sus obligaciones de pago. La situación de suspensión de pagos, en términos generales, se produce cuando el pasivo corriente es superior al activo corriente, y el ratio de solvencia es inferior a la unidad. Indica la capacidad que tiene la empresa para pagar sus deudas a corto plazo y la reserva de fondos líquidos en relación con las obligaciones a corto plazo.

La solvencia nos dice los euros con los cuenta en el corto plazo por cada euro a pagar en el mismo plazo. Cuanto mayor sea este ratio mayor garantía se otorgará a los acreedores a c/p y mejor liquidez tendrá la empresa; sin embargo, un valor muy alto también indicaría la existencia de activos ociosos que disminuyen la rentabilidad de la empresa.

Tabla 9.2. Solvencia.

SOLVENCIA= ACTIVO CIRCULANTE / PASIVO CIRCULANTE					
	AÑO 2012	AÑO 2011	AÑO 2010	AÑO 2009	AÑO 2008
ALCEDÁN	1,79	0,83	1,53	2,25	1,78
CALVO CALVO SL	0,92	0,82	0,66	1,02	0,86
OLEGO PERÉZ SA	5,67	5,21	2,32	2,39	1,49
CYMOTSA	1,79	1,75	1,55	2,09	1,37
ECK BIERZO SA	0,48	1,06	1,16	1,28	0,96
EXCARBI SL	2,22	1,72	1,67	1,45	1,70

Elaboración propia.

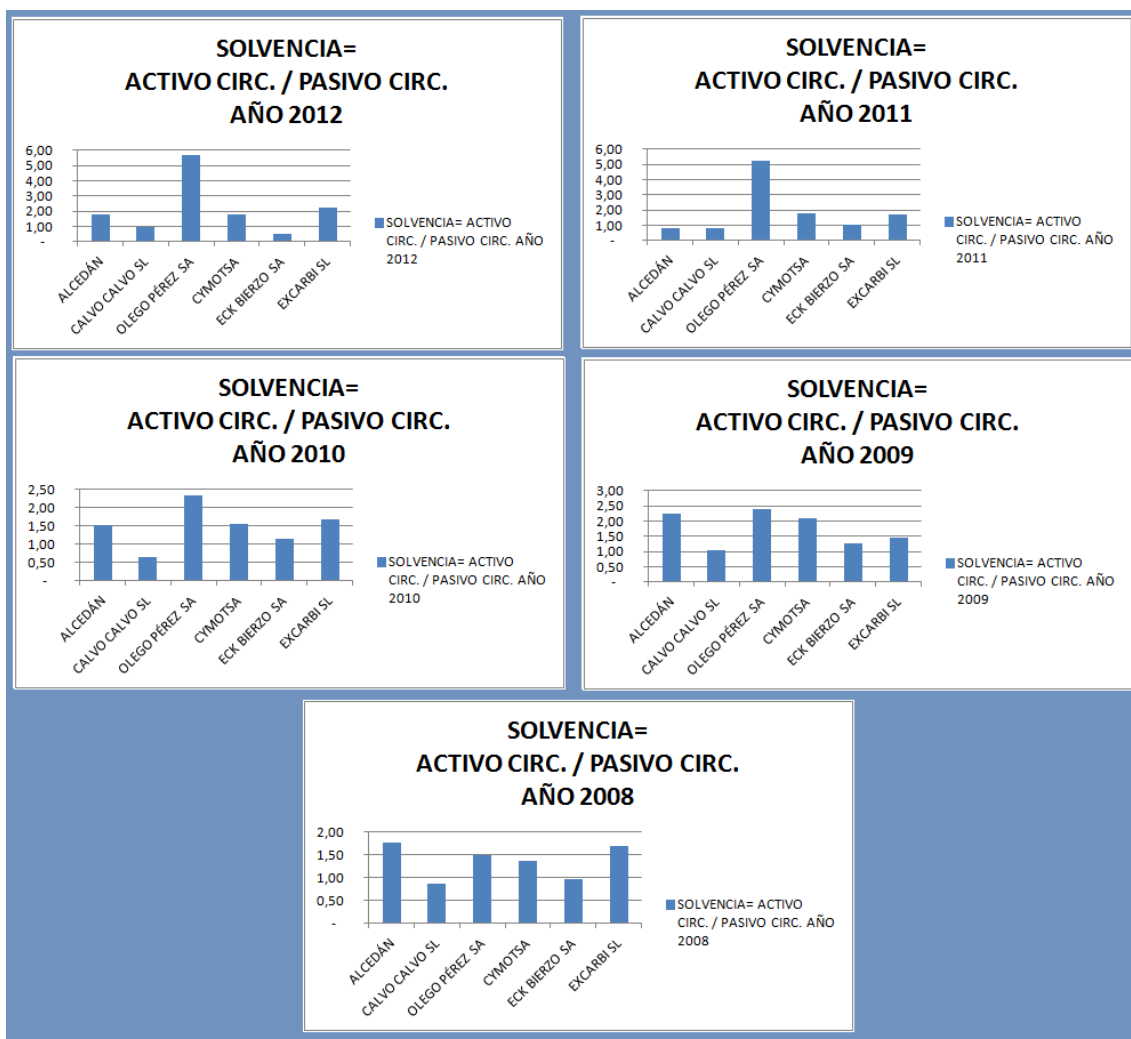
- **ALCEDÁN.** En el último año difícilmente la empresa podrá cumplir con sus obligaciones a corto plazo, ya que aunque todo el activo circulante se convirtiera en liquidez no daría para cubrir sus obligaciones de pago.

- **CALVO CALVO, S.L.** Según este análisis difícilmente ha podido hacer frente a los pagos ya que sólo un año en el 2009, había un equilibrio en la liquidez y en la deuda, en el resto de años analizados no se generaba la suficiente liquidez para hacer frente a los pagos.

"Análisis Económico-Financiero del sector de la construcción:  
Una aplicación empírica en la provincia de León"

- OLEGO PERÉZ S.A. Durante todos estos años la empresa puede cumplir con sus obligaciones de pago y con mucho más desahogo en el año 2011.
- CYMOTSA. En los cuatro años de estudio está por encima de uno, pudiendo hacer frente a los pagos a corto plazo.
- ECK BIERZO, S.A. Sólo durante el año 2008 tuvo dificultades con sus obligaciones de pago a c/p, según este análisis.
- EXCARBI, S.L. Tiene un ratio de solvencia más o menos estable, que siempre se encuentra por encima de 1.

Gráfico 9.2. Gráfico Solvencia.



Estudiando las 6 empresas se observa que Olego Pérez, S.A. es la que mejor puede hacer frente a sus deudas, si bien tanto EXCARBI. S.L. como CYMOTSA, en el periodo de estudio ha tenido valores superiores a 1, sin embargo el resto de las empresas han estado en situación de suspensión de pagos, sobre todo Calvo Calvo, S.L. que

durante 4 de los 5 años de estudio estuvo en suspensión de pagos, sólo en el año 2009 obtuvo un ratio del 1,02.

### 9.1.3. Ratio de liquidez / Prueba ácida

A la hora de interpretar el ratio de solvencia surgen ciertas incertidumbres respecto a la liquidez de algunos activos circulantes como pueden ser las existencias, por ejemplo vender las materias primas supondría paralizar el proceso productivo, por este motivo se calcula el ratio de liquidez o Prueba Ácida.

Hay varias razones para la eliminación de las existencias como puede ser evitar problemas derivados de la elección del método de almacén (LIFO, FIFO) y una mala gestión de almacén, como puede ser una acumulación excesiva de existencias.

Al igual que con el ratio de solvencia, su valor óptimo oscila entre 0,8 y 0,9, es decir muy próximo a la unidad y cuanto mayor sea, mejor liquidez presentará la empresa, pero también si es excesivamente alto, supone pérdida de rentabilidad.

Tabla 9.3. Liquidez.

RATIO DE LIQUIDEZ (PRUEBA ACIDA= (ACTIVO CIRC. - EXISTENCIAS) / PASIVO CIRC.					
	AÑO 2012	AÑO 2011	AÑO 2010	AÑO 2009	AÑO 2008
ALCEDÁN	0,56	0,17	0,91	0,89	0,20
CALVO CALVO SL	0,91	0,80	0,64	0,97	0,77
OLEGO PERÉZ SA	5,55	5,01	2,24	2,33	1,45
CYMOTSA	1,79	1,75	1,55	2,09	1,37
ECK BIERZO SA	0,29	0,88	1,13	1,28	0,88
EXCARBI SL	2,10	1,64	1,60	1,39	1,62

Elaboración propia.

- **ALCEDÁN.** Muestra una tendencia irregular, siempre por debajo de 1, lo que indica los problemas de liquidez de la empresa.

- **CALVO CALVO, S.L.** Durante 3 años ha alcanzado valores óptimos comprendidos entre 0,8 y 0,9, y la tendencia desde el 2010 es a ir mejorando.

- **OLEGO PERÉZ S.A.** El resultado de este cálculo muestra una situación favorecedora al ir aumento año a año el valor del ratio hasta alcanzar en el último los 5.5, indicador



"Análisis Económico-Financiero del sector de la construcción:  
Una aplicación empírica en la provincia de León"

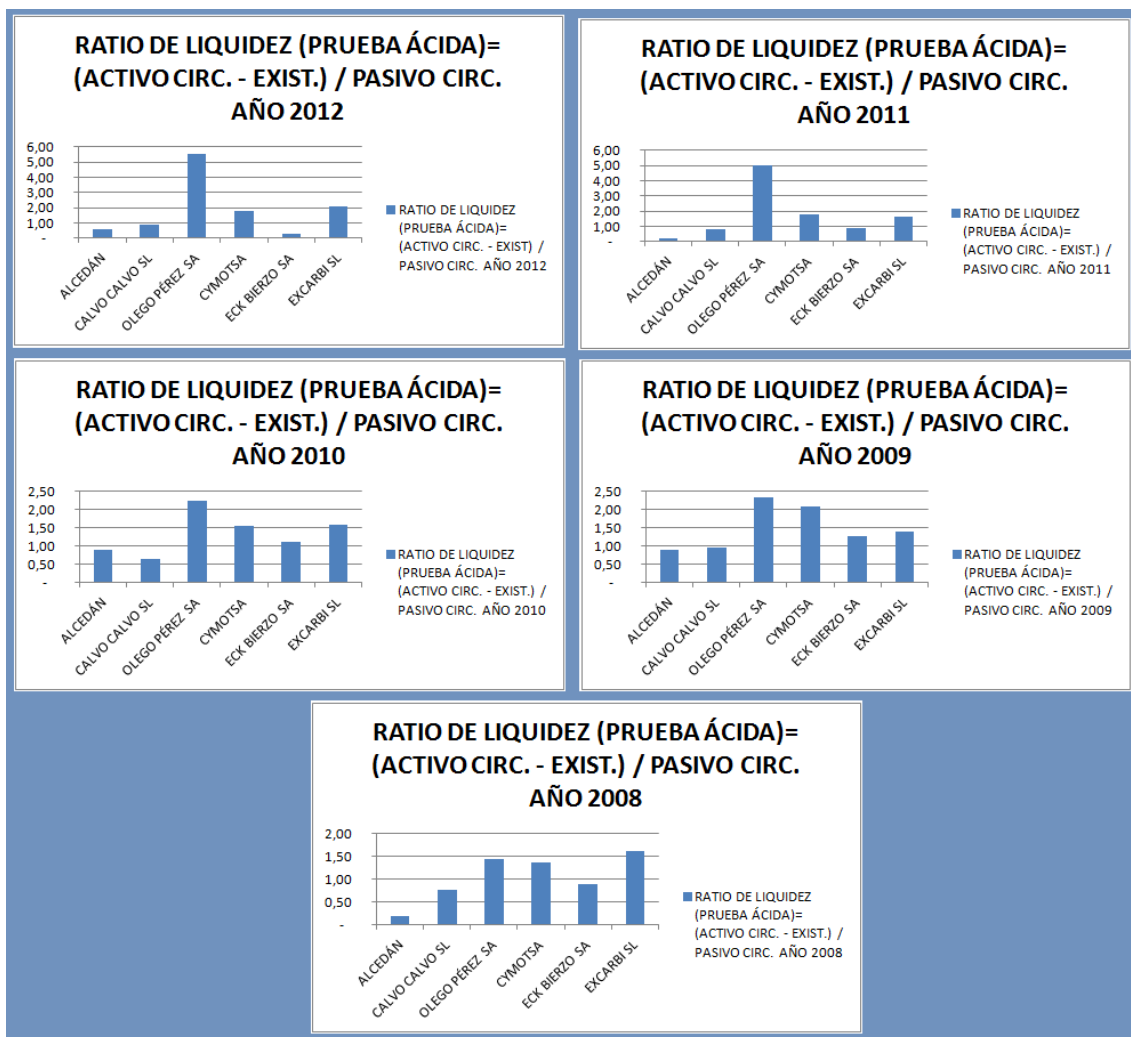
de que ha mejorado mucho su liquidez, pero este ratio es demasiado alto lo que significa exceso de recursos líquidos que disminuyen la rentabilidad de la empresa.

- CYMOTSA. La empresa puede atender las deudas a c/p a su vencimiento, muestra valores por encima de 1 y crecientes.

- ECK BIERZO, S.A. En el año 2009 por cada euro de deuda tenía 1,28 euros de liquidez, pero desde ese año ha tomado una tendencia decreciente hasta en el último año un ratio de liquidez de tan solo 0,29, que muestra la situación de peligro en que se encuentra la empresa.

- EXCARBI, S.L. Muestra una situación favorecedora para la empresa, en todo momento puede hacer frente a las deudas y desde el año 2009 su tendencia ha sido creciente.

Gráfico 9.3. Gráfico Liquidez.



La comparación conjunta de este ratio para todas las empresas nos muestra una situación parecida a la del ratio de solvencia, las que mejores resultados obtienen son Olego Pérez, Excarbi y Cymot,S.A., muestran durante todo el periodo valores que nos dicen que van a poder hacer frente a sus deudas a c/p, mientras que el resto de las empresas según demuestran los datos han tenido dificultades para hacer frente a los pagos inminentes.

#### **9.1.4. Ratio de tesorería**

Mide la capacidad de una empresa para pagar las obligaciones corrientes con sus bienes más líquidos, la tesorería y lo que se puede convertir en tesorería de forma inmediata. Al igual que en los ratios anteriores hay que tener en cuenta que un exceso de medio líquidos va en contra de la rentabilidad, mientras que la escasez puede producir como poco unos costes financieros adicionales.

Este ratio puede mostrar valores reducidos en empresas con una buena política de gestión de tesorería, sin que eso lleve a tener dificultades económicas. Las empresas deben llevar un control de los pagos y los ingresos pendientes, anticipándose a las necesidades de liquidez. En el caso de producirse algún imprevisto existen distintos instrumentos financieros como son las líneas de crédito y de descuento. Sus valores óptimos son pequeños, si se gestiona bien entre 0,2 y 0,3, pero si se acerca a 0 la empresa puede tener problemas financieros.

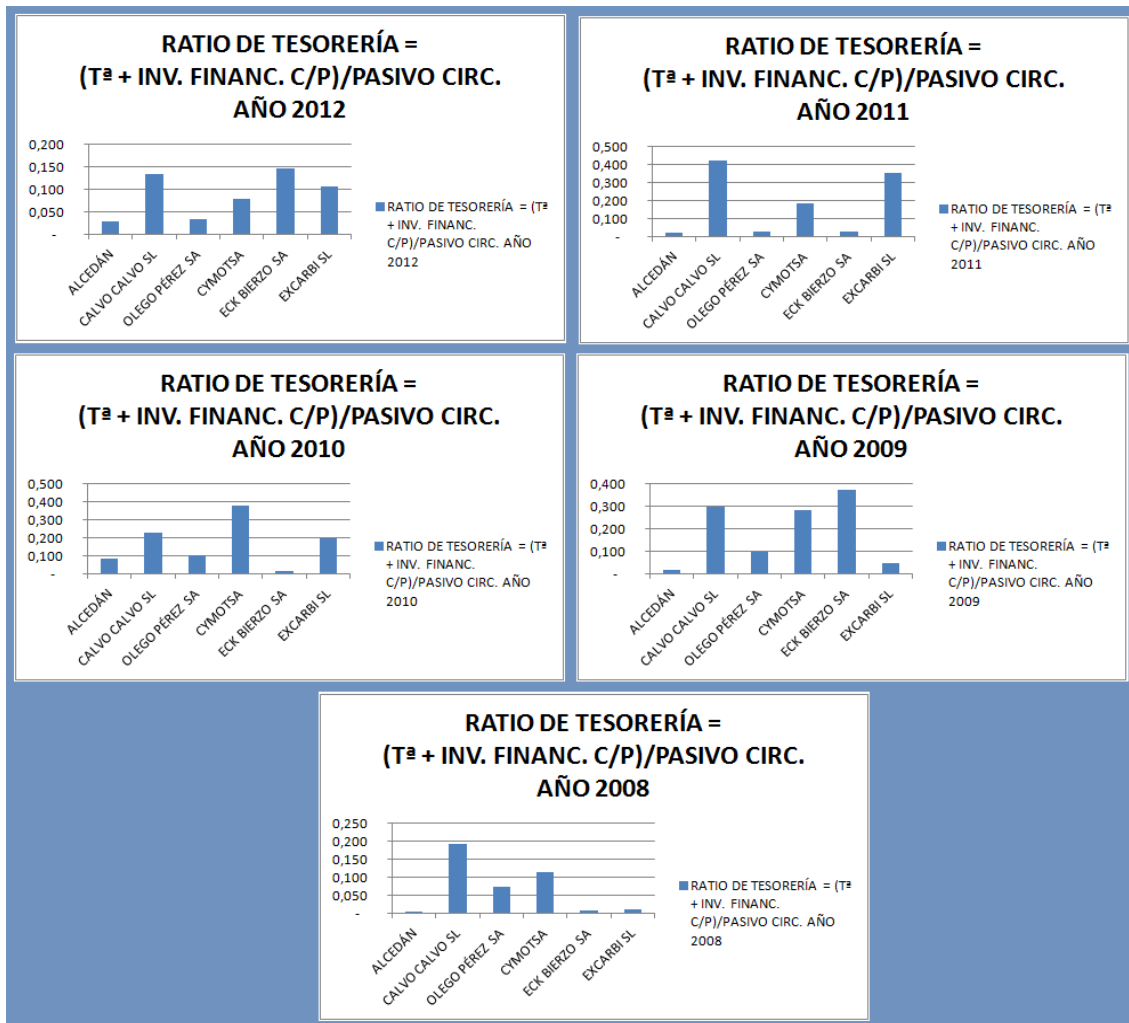
Tabla 9.4. Tesorería.

RATIO DE TESORERIA = ( TESORERIA + INVERSIONES FINANCA C/P) / PASIVO CIRC.					
	AÑO 2012	AÑO 2011	AÑO 2010	AÑO 2009	AÑO 2008
ALCEDÁN	0,030	0,021	0,087	0,020	0,004
CALVO CALVO SL	0,135	0,422	0,227	0,298	0,194
OLEGO PERÉZ SA	0,035	0,031	0,106	0,099	0,075
CYMOTSA	0,080	0,184	0,382	0,284	0,115
ECK BIERZO SA	0,146	0,030	0,014	0,375	0,009
EXCARBI SL	0,106	0,352	0,195	0,050	0,010

Elaboración propia.

- **ALCEDÁN.** Como muestra la tabla los valores de este ratio, son excesivamente bajos, Alcedán, S.L. no posee activos líquidos para hacer frente los pagos.
- **CALVO CALVO, S.L** Durante los 5 años de estudio ha ido aumentando un año para descender el siguiente sin mostrar una tendencia, pero siempre con buenos datos.
- **OLEGO PERÉZ S.A.** Al contrario que con los anteriores ratios, el de tesorería indica un problema con la liquidez más inmediata, ya que todos los años de estudio ha tenido un ratio muy bajo.
- **CYMOTSA.** Del año 2008 al 2010 el ratio de tesorería evoluciona muy bien aumentando, pero a partir de ahí, los dos siguientes ha ido bajando hasta terminar en 2012 más bajo aun que el primer año.
- **ECK BIERZO, S.A.** Como con los anteriores ratios, el de tesorería también nos indica las dificultades por las que pasa la empresa, ya que todos los años el valor de este ratio ha estado próximo a 0.
- **EXCARBI, S.L.** Del año 2008 al 2011 la situación ha ido mejorando y alejándose del 0, sin embargo, en el año 2012 ha vuelto a descender pero sin alcanzar los valores del primer año.

Gráfico 9.4. Gráfico Tesorería.



En resumen, ninguna de las 6 empresas ha demostrado un desahogo de tesorería, estando casi todas durante los 5 años de estudio en valores próximos a 0, la que mejor datos tiene, contrariamente a los ratios financieros anteriores ha sido Calvo Calvo, S.L. que como se puede ver en las gráficas anteriores, todos los años ha tenido valores altos, comparándolo con el resto de las empresas.

## 9.2. ANÁLISIS FINANCIERO A L/P

En el análisis a l/p se estudia la capacidad de la empresa para pagar sus deudas a l/p, considerando el total del activo y el pasivo del balance.

### 9.2.1. Ratio de garantía

Mide la garantía que la empresa ofrece a sus acreedores para el cobro de los créditos, es un indicador de la capacidad de los activos de la empresa para hacer frente a las deudas, sin tener en cuenta el vencimiento de las mismas. Si el ratio de garantía

muestra una tendencia decreciente en valores cercanos a uno corre el riesgo de situarse en quiebra.

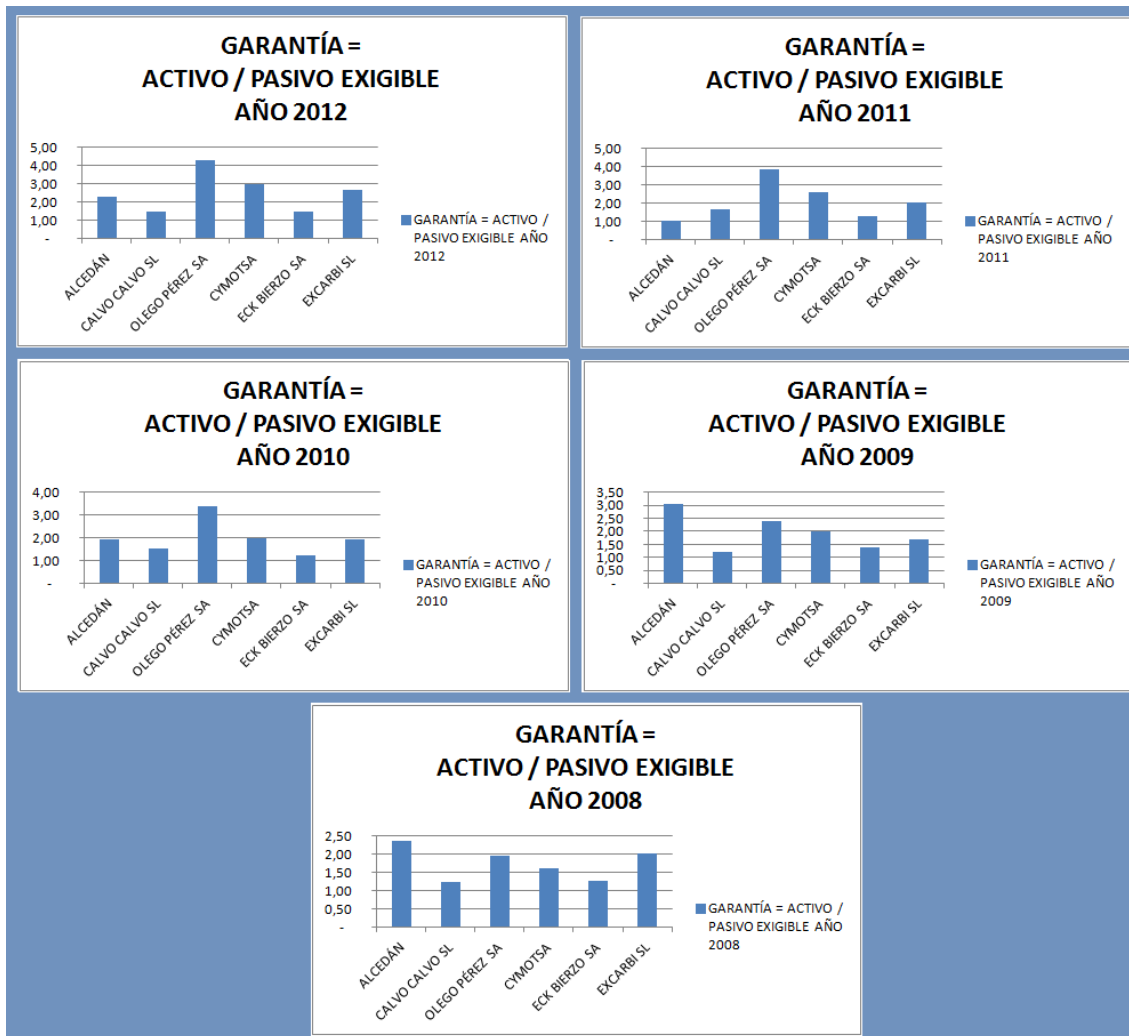
Tabla 9.5. Garantía

GARANTÍA = ACTIVO / PASIVO EXIGIBLE					
	AÑO 2012	AÑO 2011	AÑO 2010	AÑO 2009	AÑO 2008
ALCEDÁN	2,27	1,06	1,96	3,04	2,38
CALVO CALVO SL	1,51	1,69	1,55	1,21	1,24
OLEGO PERÉZ SA	4,31	3,88	3,41	2,40	1,97
CYMOTSA	2,98	2,63	2,00	2,00	1,61
ECK BIERZO SA	1,50	1,27	1,23	1,39	1,26
EXCARBI SL	2,65	2,05	1,96	1,71	2,03

Elaboración propia.

- ALCEDÁN. Muestra una tendencia irregular, de altos y bajos, pero siempre con valores superiores a 1, por lo que la empresa ofrece garantías.
- CALVO CALVO, S.L. En el periodo de estudio siempre ha estado por encima del valor indicador de insolvencia o quiebra, y en los últimos años ha estado siempre cercano a 1,50 que es un buen indicador de garantía de la empresa.
- OLEGO PERÉZ S.A. Como podemos observar la empresa posee, en todo momento, activos suficientes para hacer frente a las deudas. La tendencia de la empresa es a aumentar este ratio.
- CYMOTSA. Año a año la empresa ha aumentado el indicador de garantía, hasta conseguir en el 2012 2,98, dando a los acreedores la seguridad de que en caso de liquidación tendrían donde cobrar las deudas.
- ECK BIERZO, S.A. Hasta el último año siempre ha estado por debajo del 1,5, pero sin llegar al 1, ofreciendo un riesgo de impago escaso a sus acreedores.
- EXCARBI, S.L. Tiene suficiente activo para cubrir las deudas de la empresa, en todo el periodo ha tenido valores superiores a 1,50, y a partir del años 2009, año tras año, ha ido aumentando el ratio de garantía.

Gráfico 9.5. Gráfico Garantía



Según vemos en el gráfico anterior, todas las empresas y todos los años han estado situados por encima del valor 1, lo que demuestra que todas las empresas, ante una situación hipotética de quiebra estarían en situación de hacer frente a sus deudas. También podemos observar que la tendencia general es a ir mejorando y sobre todo las empresas Calvo Calvo y Olego Pérez.

### 9.2.2. Ratio de endeudamiento

Es el indicador del nivel de endeudamiento que tiene la empresa o una medida del riesgo financiero, tanto de los accionistas como de los acreedores. Dada la importancia que tiene el vencimiento de las deudas se analizará el endeudamiento a largo y a corto plazo, ya que no es lo mismo que una empresa esté muy endeudada, pero tenga un plazo amplio para devolverla.

"Análisis Económico-Financiero del sector de la construcción:  
Una aplicación empírica en la provincia de León"

También mencionar que si se dividen los recursos propios entre los recursos ajenos se obtiene el ratio de autonomía financiera o independencia de la empresa a la hora de elegir los recursos financieros que más interesan para hacer una determinada inversión.

El valor óptimo del endeudamiento sería en torno a 1, ya que por ejemplo un valor muy bajo sería un exceso de capitales propios, y aunque la solvencia sería excelente, no estaríamos sacándoles el máximo de rentabilidad.

Tabla 9.6. Endeudamiento.

ENDEUDAMIENTO = RECURSOS AJENOS / RECURSOS PROPIOS					
	AÑO 2012	AÑO 2011	AÑO 2010	AÑO 2009	AÑO 2008
ALCEDÁN	0,79	16,74	1,04	0,49	0,72
CALVO CALVO SL	1,97	1,46	1,81	4,77	4,19
OLEGO PERÉZ SA	0,30	0,35	0,42	0,72	1,04
CYMOTSA	0,51	0,61	0,95	0,70	1,65
ECK BIERZO SA	1,99	3,70	4,35	2,53	3,79
EXCARBI SL	0,61	0,95	1,05	1,41	0,97

Elaboración propia.

Tabla 9.7. Endeudamiento a corto y largo plazo.

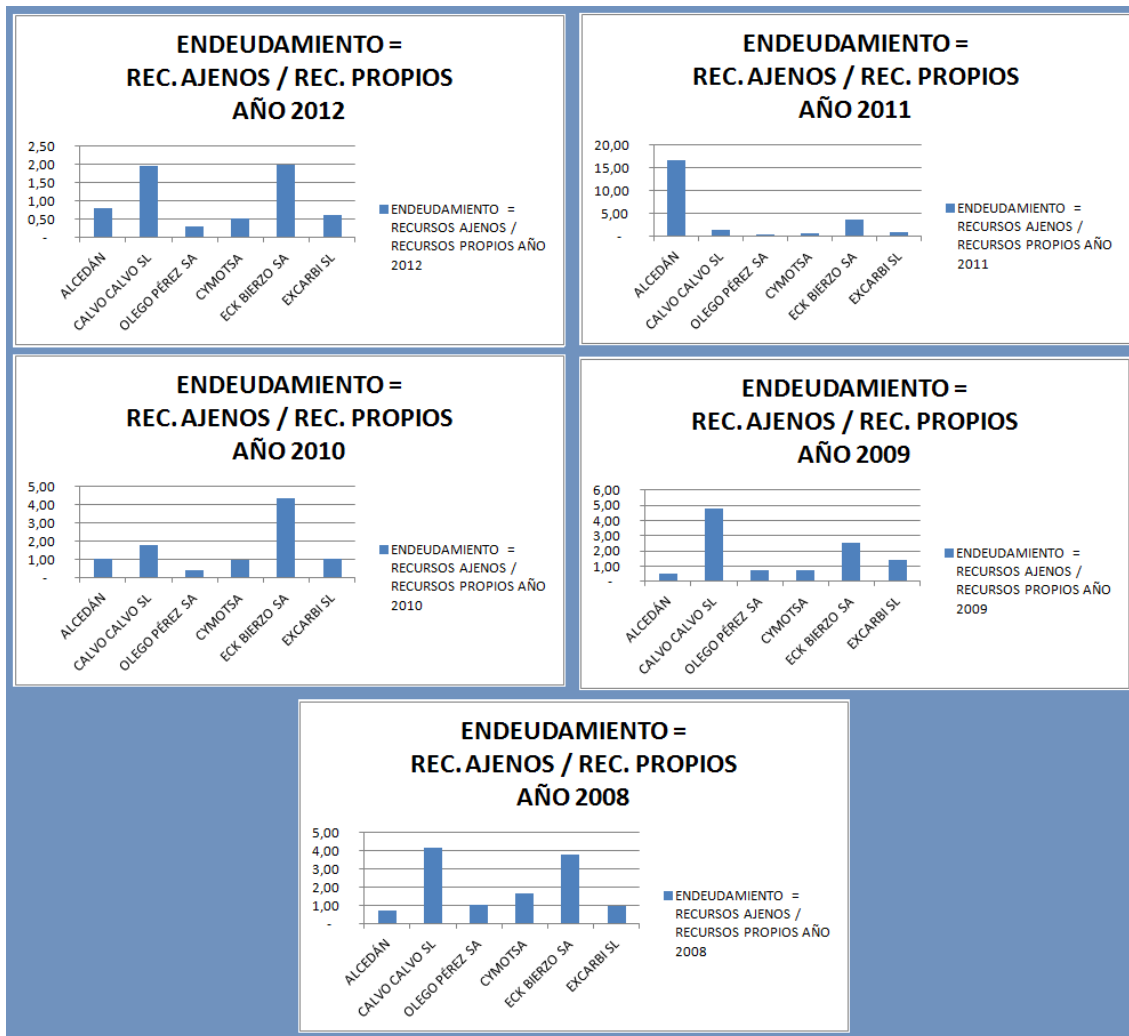
ENDEUDAMIENTO A L/P = RECURSOS AJENOS A L/P / RECURSOS PROPIOS						ENDEUDAMIENTO A C/P = RECURSOS AJENOS A C/P / RECURSOS PROPIOS					
	AÑO 2012	AÑO 2011	AÑO 2010	AÑO 2009	AÑO 2008		AÑO 2012	AÑO 2011	AÑO 2010	AÑO 2009	AÑO 2008
ALCEDÁN	0,04	0,13	0,01	0,01	0,02	ALCEDÁN	0,75	16,61	1,03	0,48	0,70
CALVO CALVO SL	-	-	0,03	0,28	0,62	CALVO CALVO SL	1,97	1,46	1,78	4,49	3,57
OLEGO PERÉZ SA	0,16	0,19	0,05	0,16	-	OLEGO PERÉZ SA	0,14	0,16	0,37	0,56	1,04
CYMOTSA	0,02	0,03	0,04	0,03	0,06	CYMOTSA	0,49	0,58	0,91	0,67	1,59
ECK BIERZO SA	0,05	0,53	0,81	0,34	0,16	ECK BIERZO SA	1,94	3,17	3,54	2,19	3,63
EXCARBI SL	0,01	0,04	0,12	0,07	0,10	EXCARBI SL	0,60	0,91	0,93	1,34	0,87

Elaboración propia.

- **ALCEDÁN.** Durante los 5 años de estudio el ratio de endeudamiento de la empresa ha estado en valores cercanos a 1, excepto en el año 2011 que alcanzo los 16,74 esto fue provocado por un gran descenso de los fondos propios de la empresa que al año siguiente mejoró aumentando el capital suscrito. Del estudio del vencimiento de la deuda, se observa que más del 90% es a c/p lo que proporciona una inestabilidad financiera.
- **CALVO CALVO, S.L.** Durante los años 2008 y 2007 el resultado del ratio de endeudamiento era muy malo, por cada euro que habían aportado los socios la empresa debía 4 y además esos 4 euros había que pagarlos en menos de un año. A partir de entonces la empresa mejoró y obtuvo un ratio con valores más normales cercanos a 1, la financiación a l/p siguió siendo minoritaria para en los 2 últimos años ni existir.
- **OLEGO PERÉZ S.A.** En los 5 años de estudio con respecto al endeudamiento Olego Pérez ha tenido muy buenos resultados, teniendo valores cercanos a 1, además en los dos últimos años ha sabido dividir su deuda con terceros al 50%, entre el corto y el largo plazo.
- **CYMOTSA.** El ratio de endeudamiento nos indica que la situación financiera es favorable, ya que desde el año 2010 ha ido teniendo valores cercanos a 1. Conviene aclarar que su deuda es casi toda a c/p, pero con los niveles de endeudamiento que tiene no es preocupante.
- **ECK BIERZO, S.A.** Del estudio de la tabla de endeudamiento y de la grafica sacamos que esta empresa se encontraba en una situación financiera muy mala, con un alto grado de endeudamiento y además casi toda la deuda había que devolverla en un plazo muy corto de tiempo, pero año a año ha ido mejorando su situación, descendiendo su ratio de endeudamiento.
- **EXCARBI, S.L.** Según el ratio de endeudamiento de Excarbi la empresa se encuentra en unos niveles óptimos cercanos a uno durante todo el periodo de estudio, sus deudas son principalmente a c/p.



Gráfico 9.6. Gráfico Endeudamiento.



Del gráfico anterior, donde vemos las 6 empresas objeto de estudio durante los 5 años, deducimos que, en general, han ido mejorando; durante los 4 primeros alguna empresa alcanzaba valores demasiado altos, incluso Alcedán, S.L. en el 2011 el 16, pero en este último año el valor más alto fue de 2. También observamos que la mayor parte de la financiación ajena de las empresas es a c/p, considerada una deuda de poca calidad.

Las empresas que según el ratio de endeudamiento mejor se encuentran son Excarbi, Cymot, S.A. y Olego Pérez, teniendo valores estables y cercanos a 1.

## 10. ANÁLISIS ECONÓMICO

Para realizar el análisis económico se examinan las cuentas de pérdidas y ganancias de las distintas empresas estudiadas, cuyo datos hemos obtenidos de la base de datos SABI (Sistema de Análisis de Balances Ibéricos) y que adjuntamos como Anexo nº 2.

Para poder realizar este análisis se efectúa una clasificación funcional de los resultados reordenando las partidas de costes e ingresos de la empresa de modo que puedan calcularse varios saldos intermedios de resultados.

Hay que tener en cuenta distintos criterios como identificar y separar los ingresos, costes y resultados ordinarios y extraordinarios. Identificar y separar los costes variables.

Todo esto lleva al cálculo del resultado neto que se puede definir como el exceso de los ingresos sobre los costes y gastos de un periodo contable. Aunque esto parezca sencillo, son muchos los expertos que consideran que el beneficio neto no es una cantidad exacta, sino una magnitud relativa por una serie de razones:

- La determinación del beneficio neto depende de estimaciones con respecto al resultado de hechos futuros. Esto es, hacer estimaciones sobre bienes, derechos y obligaciones que todavía están por vencer.
- Las normas de contabilidad que rigen la determinación y medición del resultado en un momento dado son producto de la experiencia acumulada de la profesión contable, los organismos reguladores, los empresarios y otros. Los profesionales de la contabilidad han restringido la gama de principios de medición aceptables, pero sigue habiendo alternativas, y no es probable que desaparezcan.
- Además de lo anterior también está el problema derivado de las distintas formas de aplicación de esas opiniones y principios. Aunque un contable profesional e independiente quiera ser neutral siempre estará sujeta a presiones de las direcciones de las empresas que tienen un interés en la forma en la que se presentan los resultados de las operaciones

### **10.1. RENTABILIDAD ECONÓMICA**

La rentabilidad económica consiste en analizar la rentabilidad del activo independientemente de la financiación utilizada para adquirirlo y de la gestión fiscal realizada por la empresa. Su objetivo es conocer el rendimiento de los activos que tienen las empresas con independencia de las fuentes de financiación que tienen y de los tipos impositivos, haciendo que sea más fácil la comparación entre empresas del mismo sector.

Tabla 10.1. Rentabilidad Económica.

RENTABILIDAD ECONOMICA= BAIT/ TOTAL ACTIVO					
	AÑO 2012	AÑO 2011	AÑO 2010	AÑO 2009	AÑO 2008
ALCEDÁN	18,03%	4,13%	1,46%	2,11%	1,55%
CALVO CALVO, S.L.	16,77%	16,47%	11,60%	7,94%	5,31%
OLEGO PERÉZ, S.A.	2,23%	0,30%	1,53%	8,84%	-4,46%
CYMOT, S.A.	-3,50%	2,46%	4,24%	16,38%	6,07%
ECK BIERZO, S.A.	-12,65%	0,75%	-14,01%	14,97%	-13,57%
EXCARBI, S.L.	2,63%	3,68%	1,92%	4,43%	3,30%

Elaboración propia.

- **ALCEDÁN.** Tiene una rentabilidad positiva en todo el periodo, durante los 4 primeros años bastante baja y en 2012 la rentabilidad sube al 18%, lo que son 8 puntos por encima del valor óptimo del 10%.
- **CALVO CALVO, S.L.** Su rentabilidad económica ha estado por encima de 0 durante el periodo de estudio, en el año 2010 superó el 10% y en los sucesivos ha seguido muy por encima, mostrando una tendencia a aumentar su rentabilidad.
- **OLEGO PERÉZ S.A.** Tiene una rentabilidad económica irregular, incluso en los años 2008 y 2011 negativa.
- **CYMOTSA.** Durante los 4 primeros años de estudio su rentabilidad fue positiva, si bien se observan mejores resultados durante los dos primeros años, siendo en el 2009 donde se supera el valor óptimo, pero en el año 2012 su BAIT fue negativo con lo que su rentabilidad también.
- **ECK BIERZO, S.A.** Su rentabilidad es muy irregular, si la analizamos año a año vemos que un año es negativa para el siguiente tener valores positivos, incluso con lo que podríamos decir una muy buena rentabilidad, para los siguientes ser negativo-positivo-negativo.
- **EXCARBI, S.L.** Durante los 5 cinco años está lejos del óptimo, pero sí que podemos decir que siempre ha tenido valores positivos, aunque sin tener una tendencia clara.

Gráfico 10.1. Gráfico Rentabilidad Económica.



En resumen, a lo largo de los 5 años, cada empresa ha tenido distintos valores, y la mayoría han tenido una tendencia irregular. Cymot, S.A. pasó de tener en el año 2009 la rentabilidad más alta de las 6 empresas a en el 2012 tener una rentabilidad negativa. Observando las distintas graficas y los valores que reflejan vemos que solo Alcedán y Calvo Calvo, s.l. tienen una clara tendencia a mejorar la rentabilidad y tienen los valores más altos.

## 10.2. RENTABILIDAD DE LOS RECURSOS PROPIOS

Este cálculo es de interés para los propietarios de las empresas al poner en relación el beneficio neto, que es la riqueza generada durante el ejercicio, y el montante total de su aportación. Al dividir el beneficio después de impuesto por los fondos propios, se obtiene la rentabilidad de la inversión comprometida en la empresa por los propietarios.

El beneficio neto se obtiene de la comparación entre los ingresos devengados y la totalidad de los costes y gastos asociados con aquellos. (Fernández y Rodríguez, 2013).

Tabla 10.2. Rentabilidad de los Recursos Propios.

RENTABILIDAD DE LOS RECURSOS PROPIOS= BENEFICIO NETO/ PATRIMONIO NETO					
	AÑO 2012	AÑO 2011	AÑO 2010	AÑO 2009	AÑO 2008
ALCEDÁN	3,05%	94,34%	1,99%	1,80%	1,18%
CALVO CALVO, S.L.	37,88%	50,73%	26,40%	34,37%	18,36%
OLEGO PERÉZ, S.A.	1,57%	-1,07%	1,14%	11,46%	-7,82%
CYMOT, S.A.	-0,06%	0,39%	7,85%	11,62%	4,64%
ECK BIERZO, S.A.	-55,28%	-21,60%	-75,74%	26,78%	-71,48%
EXCARBI, S.L.	0,10%	2,01%	2,09%	4,48%	55,00%

Elaboración propia.

- **ALCEDÁN.** Durante todo el periodo analizado ha tenido una rentabilidad positiva, aunque siempre con valores muy bajos, excepto en el año 2011 en el que obtienen un valor impresionante, que se produce por una gran reducción del patrimonio neto, junto con el beneficio más alto de los 5 años estudiados, esto sería un buen indicador, pero al año siguiente se volvió a reducir al 3,05%.

- **CALVO CALVO, S.L.** Los propietarios de esta empresa pueden decir que obtienen una buena rentabilidad del dinero invertido por ellos, todos los años con unos resultados por encima del 10% que es la rentabilidad óptima y aunque un año suben al siguiente baja, así del año 2008 al 2012 la tendencia de la empresa ha sido alcista.

- **OLEGO PERÉZ S.A.** Durante los años 2011 y 2008 su beneficio fue negativo lo que se traduce en también una rentabilidad de los recursos propios negativa. Tiene una trayectoria irregular que solo en el año 2009 supera al valor óptimo de rentabilidad y fue producido por el buen beneficio económico de ese año.

- **CYMOTSA.** Su rentabilidad es positiva durante los 4 primeros años, incluso en el año 2009 obtienen una rentabilidad del 11,62% gracias a un gran beneficio, pero a partir de ese año su tendencia ha sido claramente a la baja, hasta que en el año 2012 su resultado ha sido negativo.

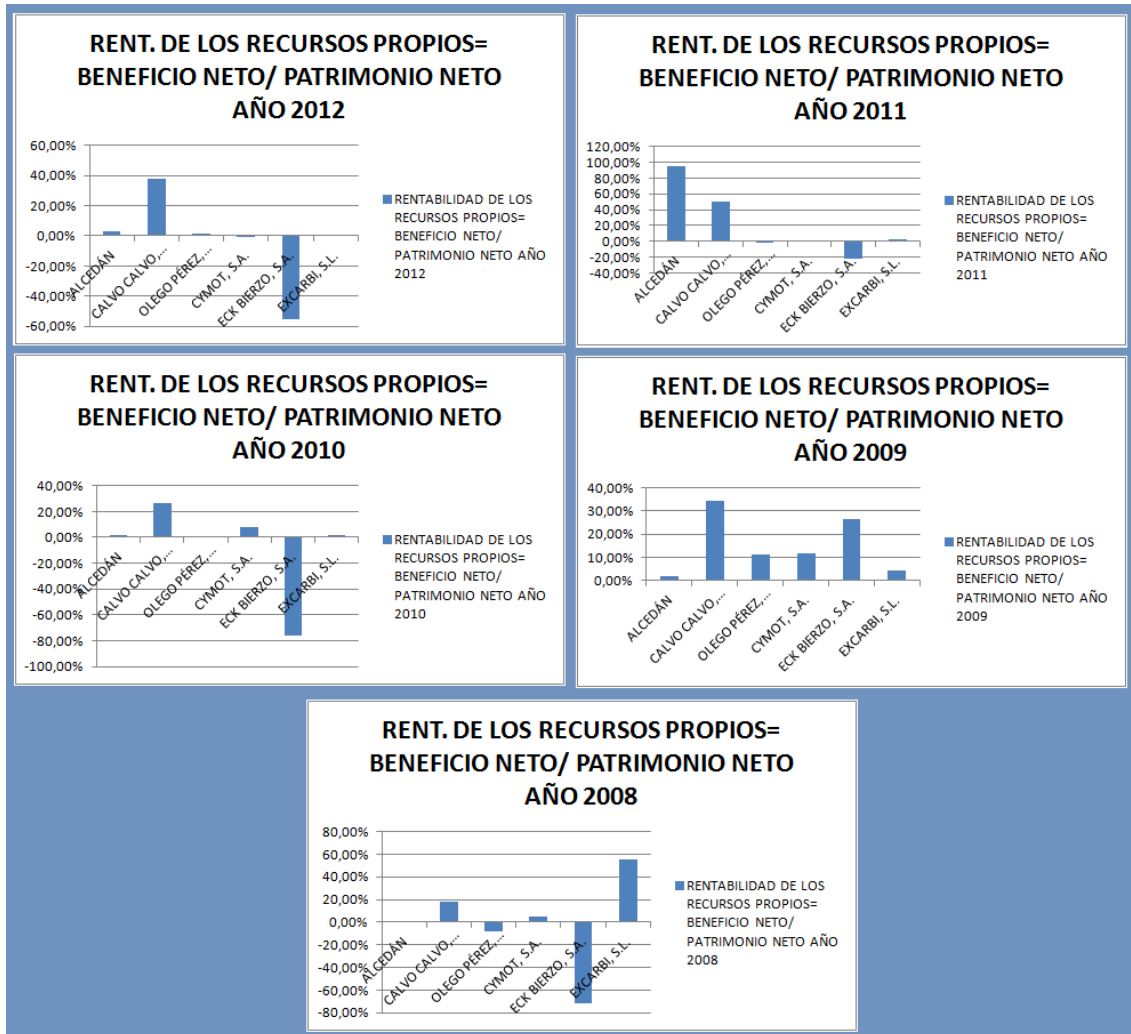
- **ECK BIERZO, S.A.** En el periodo de estudio sólo un año ha tenido una rentabilidad de los recursos propios positiva, y aunque ese año fuera del 26,78% no compensa lo del

"Análisis Económico-Financiero del sector de la construcción:  
Una aplicación empírica en la provincia de León"

resto de años. Dentro de esos valores negativos, también podemos decir que tiene una tendencia irregular.

- EXCARBI, S.L. La rentabilidad de los recursos propios ha sido positiva durante los 5 años estudiados, si bien ninguno de los años llega al valor óptimo del 10% y además del primer año de estudio al último ha disminuido su rentabilidad.

Grafico 10.2. Rentabilidad de los Recursos Propios



Como se observa en el anterior gráfico, el único año en el que todas las empresas tienen rentabilidad positiva fue en el 2009, además de ser el año que mejor resultados alcanzan casi todas.

Las empresas de estudio muestran una tendencia irregular y sólo Calvo Calvo, S.L., dentro de esa irregularidad, nos da una rentabilidad muy buena y por encima de los valores óptimos.

### 10.3. APALANCAMIENTO OPERATIVO

Antes de comentar el concepto de Apalancamiento Operativo se debe explicar el Punto Muerto o Umbral de Rentabilidad que es el nivel mínimo de ventas que cubre los costes fijos, aquellos que son independientes del nivel de actividad, y los costes variables que están directamente relacionados con el nivel de producción.

Una vez alcanzado el Punto Muerto, todo incremento en las ventas produce un incremento aún mayor en los beneficios, esta variación más que proporcional del BAIT (Beneficio Antes de Intereses e Impuestos) en relación con la variación de las ventas se explica por el efecto palanca provocado por los costes fijos operativos, de ahí que se le conozca como “Apalancamiento Operativo”.

Este efecto suele determinarse a partir del cociente entre la tasa de crecimiento del beneficio y la tasa de crecimiento de las ventas, es el efecto que tienen los costes fijos en el resultado, antes de intereses e impuestos, ante cambios en las ventas.

Las empresas que están cerca de su punto de equilibrio tendrán un porcentaje relativamente mayor de cambios de beneficios o pérdidas para un cambio dado en el volumen. Hacia arriba esa volatilidad es buena, pero hacia abajo puede tener resultados desfavorables, peores que los que indican por si solos los cambios en el volumen de ventas (Fernández y Rodríguez, 2013).

Tabla 10.3. Apalancamiento Operativo.

APALANCAMIENTO OPERATIVO= $\Delta$ BAIT/BAIT/ $\Delta$ VENTAS/VENTAS				
	AÑO 2012	AÑO 2011	AÑO 2010	AÑO 2009
ALCEDÁN	2,81	- 0,19	- 0,29	0,39
CALVO CALVO, S.L.	- 2,99	2,29	0,27	- 5,11
OLEGO PERÉZ, S.A.	9,13	- 19,53	62,62	1,56
CYMOT, S.A.	- 3,46	78,55	10,78	- 1,75
ECK BIERZO, S.A.	- 0,79	138,72	- 2,89	5,10
EXCARBI, S.L.	2,32	4,55	7,99	1,11

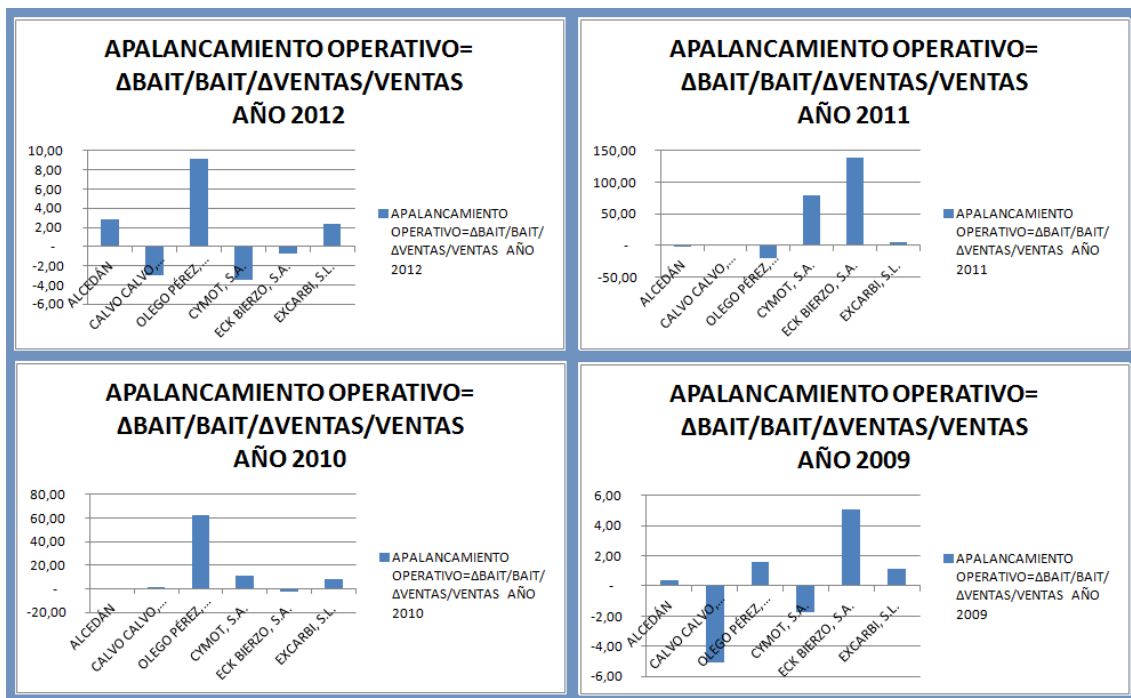
Elaboración propia.

- ALCEDÁN. En los 3 primeros años ha tenido un apalancamiento financiero menor que 1 lo que indica que el incremento en las ventas implicaría un incremento menor en el beneficio. Sin embargo, en el último año ese incremento en el beneficio casi se triplicaría.

"Análisis Económico-Financiero del sector de la construcción:  
Una aplicación empírica en la provincia de León"

- CALVO CALVO, S.L. Tiene unos resultados muy distintos de año a año, únicamente en el 2011 da un resultado por encima de 1 y durante el periodo de estudio ha tenido valores bajos, lo que implica unos costes fijos bajos.
- OLEGO PERÉZ S.A. En el año 2010 su apalancamiento operativo fue muy elevado, lo que implicó que ese año tuvieran unos altos costes fijos, y una fluctuación muy grande ante un incremento de las ventas, aunque en general ha tenido unos resultados muy distintos.
- CYMOTSA. Durante los 3 primeros años tuvo una evolución muy buena hasta alcanzar valores de 78.55, pero en el último año ha vuelto a disminuir considerablemente.
- ECK BIERZO, S.A. Es la empresa de estudio que ha dado un valor más alto de apalancamiento financiero, pero sólo durante un año, para al año siguiente volver a valores por debajo de 1, esto nos indica una enorme variación de un año a otro de los costes fijos de la empresa para poder realizar las obras.
- EXCARBI, S.L. Durante todo el periodo de estudio, ha obtenido valores superiores a 1, lo que indica que el aumento de las ventas influye de modo más que proporcional en los beneficios.

Gráfico 10.3. Gráfico Apalancamiento Operativo.





A la vista de los resultados se puede observar que, a excepción de la empresa Excarbi, S.L. que es la que mejores resultado ha obtenido, siempre por encima de 1, el apalancamiento operativo lo que nos indica es que el resto de las empresas han tenido unos costes fijos, que en realidad año a año cambian mucho, ya que se han dado valores muy dispares de un año a otro como por ejemplo, Olego Pérez que pasa de tener un resultado de 62,62 al siguiente -19,53.

#### **10.4. MARGEN ECONÓMICO DE VENTAS**

Muestra el margen del beneficio antes de intereses e impuestos que se deriva de cada euro ingresado por las ventas netas. Es el margen que queda una vez cubiertos todos los gastos derivados de los factores productivos utilizados en la obtención de los productos vendidos o servicios prestados.

Tabla 10.4. Margen Económico de Ventas.

MARGEN ECONÓMICO DE VENTAS=BAIT/VENTAS NETAS					
	AÑO 2012	AÑO 2011	AÑO 2010	AÑO 2009	AÑO 2008
ALCEDÁN	43,68%	11,74%	3,14%	3,69%	5,32%
CALVO CALVO, S.L.	12,43%	7,60%	5,04%	4,00%	1,30%
OLEGO PERÉZ, S.A.	5,30%	-0,82%	3,37%	21,33%	-5,70%
CYMOT, S.A.	-4,49%	2,24%	4,69%	12,14%	4,84%
ECK BIERZO, S.A.	-6,58%	0,39%	-12,65%	8,85%	-12,69%
EXCARBI, S.L.	2,55%	3,33%	1,99%	4,38%	4,10%

Elaboración propia.

- ALCEDÁN. Durante todo el periodo de estudio su margen económico ha tenido valores positivos y además con una tendencia al alza, en los dos últimos años ha dado un porcentaje muy por encima del valor óptimo del 5%.

- CALVO CALVO, S.L. La empresa durante estos años o bien ha reducido costes o ha incrementado el precio de sus productos ya que año a año ha ido mejorando hasta alcanzar valores por encima del 10%.

- OLEGO PERÉZ S.A. Presenta una tendencia irregular, en el año 2009 superó el 20% para los siguientes ir disminuyendo el margen del beneficio y en el último año remontar al 5,3%.

- CYMOTSA. Desde el año 2009 ha ido empeorando su margen económico de ventas, hasta en el último año, el 2012, que al tener un resultado negativo, antes de intereses e

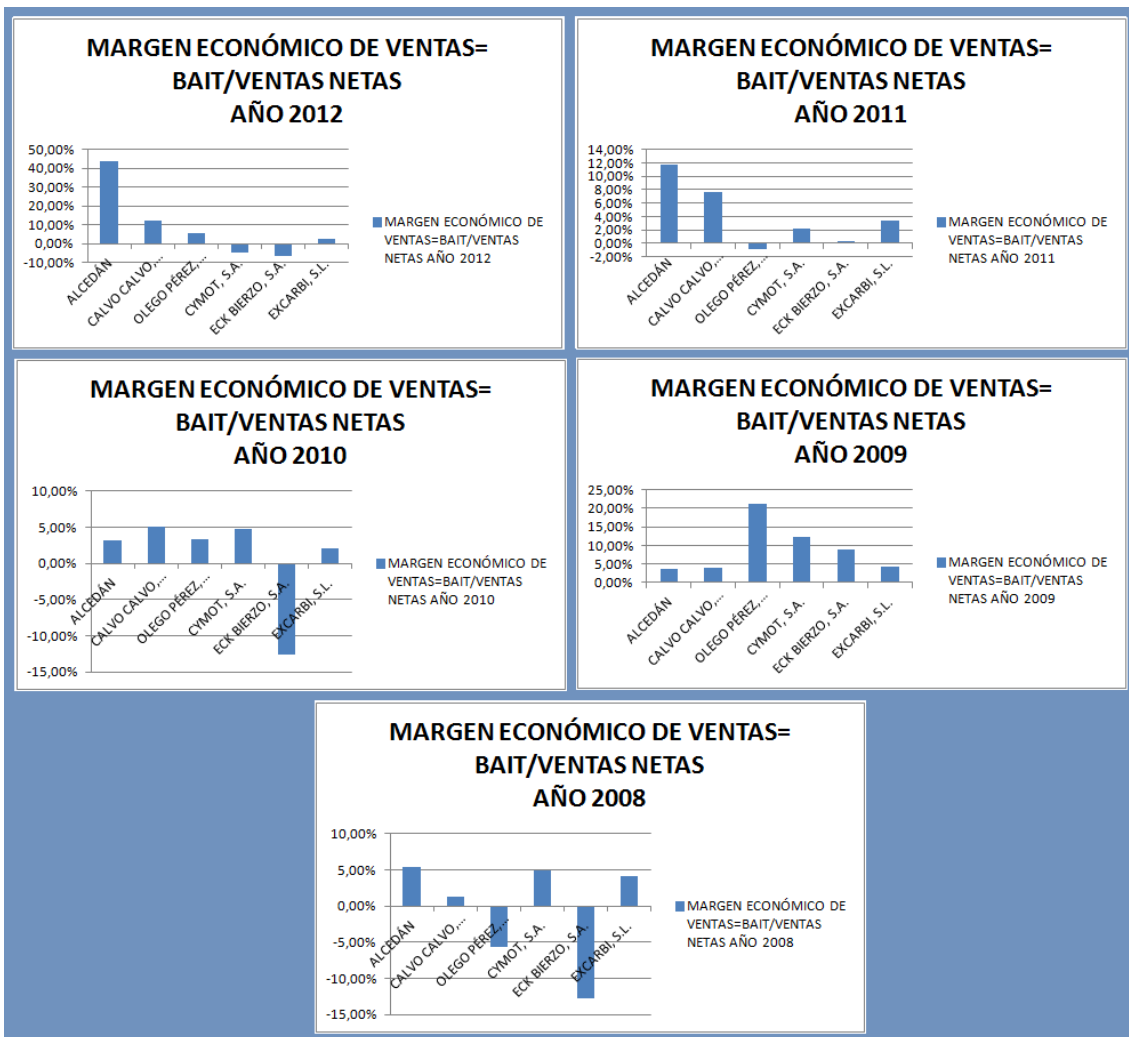
"Análisis Económico-Financiero del sector de la construcción:  
Una aplicación empírica en la provincia de León"

impuestos su margen también ha sido negativo, lo que indica que debería tomar medidas para aumentarlo, bien reduciendo costes o comprobar mejor el precio de las obras.

- ECK BIERZO, S.A. Únicamente en el año 2009 obtuvo un buen resultado en este margen, lo que indica la mala situación que por la que pasa la empresa.

- EXCARBI, S.L. Si bien ningún año ha estado por encima del valor óptimo del 5%, si que ha estado por encima de 0, pero sin tener una tendencia clara si a mejorar o empeorar el margen económico de ventas.

Gráfico 10.4. Gráfico del Margen Económico de Ventas.



Las empresas que mejor han sabido adaptar los costes y el precio de venta han sido Alcedán, S.L. y Calvo Calvo, dos empresas que han obtenido valores en el margen económico de ventas por encima del valor óptimo del 5% y además con una tendencia a ir mejorando la situación. En sentido opuesto está en ECK Bierzo, que ha ido

empeorando. Mencionar que el año que en general mejores resultados obtuvieron todas las empresas fue el 2009 único año en el que el margen económico de ventas de todas estuvo por encima de 3.

### **10.5. ROTACIÓN DEL ACTIVO**

Permite determinar la efectividad conseguida con los activos totales, mostrando la eficacia de la empresa en la administración y gestión de sus activos, permitiendo también identificar flaquezas y realizar mejoras que conduzcan a maximizar la utilización de los recursos disponibles. Un aumento de la rotación indica un incremento en las ventas por encima del aumento de los activos.

Mide el importe de ventas que se ha conseguido por cada euro invertido en el activo.

Tabla 10.5. Rotación del Activo.

ROTACIÓN DEL ACTIVO= VENTAS NETAS/ ACTIVO TOTAL					
	AÑO 2012	AÑO 2011	AÑO 2010	AÑO 2009	AÑO 2008
ALCEDÁN	0,41	0,35	0,47	0,57	0,29
CALVO CALVO, S.L.	1,35	2,17	2,30	1,99	4,10
OLEGO PERÉZ, S.A.	0,42	0,36	0,45	0,41	0,78
CYMOT, S.A.	0,78	1,10	0,91	1,35	1,25
ECK BIERZO, S.A.	1,92	1,90	1,11	1,69	1,07
EXCARBI, S.L.	1,03	1,10	0,96	1,01	0,80

Elaboración propia.

- **ALCEDÁN.** Presenta una tendencia irregular durante el periodo de estudio, y ninguno de los años alcanza un valor por encima de 1 que sería el óptimo, excepto en 2009, el resto de los años estuvo por debajo del 0,50.

- **CALVO CALVO, S.L.** En el año 2008 la eficacia de la empresa gestionando los activos era muy alta ya que nos da un valor del 4,10, si bien el resto de los años ha ido disminuyendo, pero siempre encontrándose por encima 1.

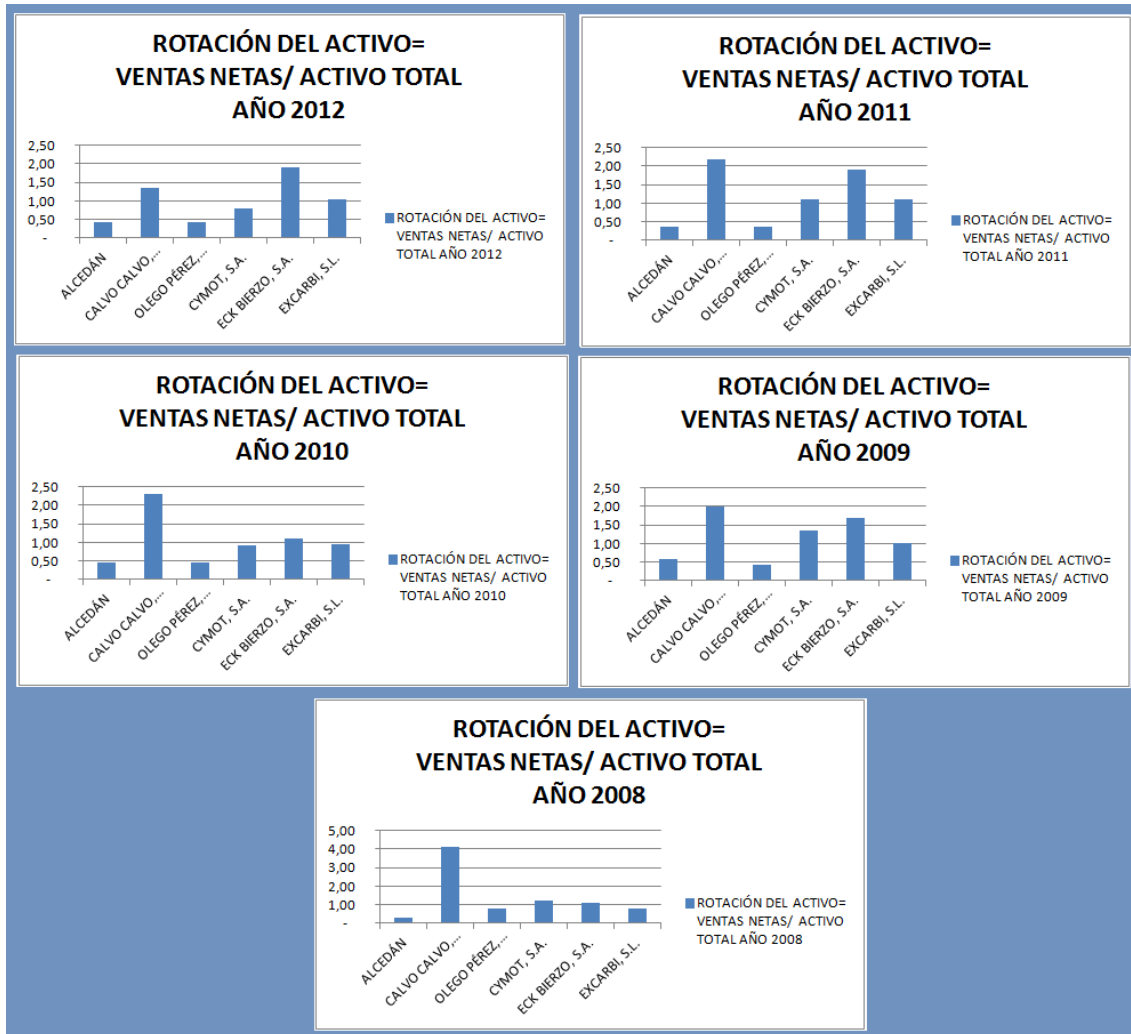
- **OLEGO PERÉZ S.A.** Durante el 2008 fue el año que mejores datos obtuvo, acercándose a una utilización buena de los activos, pero el resto de los años el valor de la rotación del activo siempre estar por debajo de 0,50.

- **CYMOTSA.** Lo mismo que Alcedán, S.L. durante el periodo de estudio no presenta una tendencia clara, si bien hay que decir que siempre ha proporcionado valores por encima de 1 o cercanos a ese valor.

"Análisis Económico-Financiero del sector de la construcción:  
Una aplicación empírica en la provincia de León"

- ECK BIERZO, S.A. Durante los 5 años de estudio siempre nos ha proporcionado datos por encima de 1, además su tendencia del 2010 en adelante ha sido de ir mejorando los datos.
- EXCARBI, S.L. Durante los 5 años de estudio no todos obtuvo valores por encima de 1, pero sí que todos los años tuvo valores más o menos estables cercanos a ese valor.

Gráfico 10.5. Gráfico Rotación del Activo.



A la vista de los datos proporcionados por el gráfico anterior, se comprueba que tanto Calvo Calvo, S.L. como Eck Bierzo, S.A. tienen una gestión muy eficaz de sus activos en relación con las ventas, lo que les proporciona un aumento de la rentabilidad, mientras que Alcedán, S.L. y Olego Pérez, S.A. siempre han obtenido valores bajos que nos indican que los activos de la empresa no son capaces de generar ventas disminuyendo, por tanto, la eficacia de la empresa.

## **11.CONCLUSIONES.**

Desde el año 2008 son muchas las empresas de construcción que han tenido que cerrar por no poder hacer frente a sus obligaciones de pago, por no conseguir renovar los créditos que tenían, y ver que bancos que antes constantemente estaban ofreciéndoles productos como créditos, líneas de descuento, líneas de avales, dejaban de concederles esos productos. Las ventas de pisos o de locales comerciales cada día era más difícil. Cada día son menos las obras que la administración saca a subasta o concurso y además con mucha más competencia.

Actualmente, se prevén pocos cambios en la obra pública, debido a la mala situación de las cuentas del Estado, lo que implica que es probable que no se produzcan importantes modificaciones en la política inversora de la administración.

Según el último informe publicado por EUROCONSTRUCT<sup>3</sup> en el año 2013 la producción constructiva en España registró una bajada del -18,8% y esta tendencia negativa se prolongará durante el 2014 aunque se espera un impacto menor y las previsiones para el 2015, finalmente, serán positivas en torno al +0,9%. En lo que se refiere a la edificación los nuevos proyectos apenas mejoran y por tanto el nivel de actividad constructora continúa en mínimos. La edificación residencial seguirá teniendo una baja demanda con un comprador medio que sigue teniendo miedo al impacto de la crisis sobre sus ingresos y no se fija en las rebajas en los precios de las viviendas. En la edificación no residencial el panorama es similar sin que se prevea un crecimiento en el 2014. La ingeniería civil continua condicionada a los objetivos del déficit público, que van por delante de cualquier inversión en infraestructura. No obstante, el hecho de que el año 2015 sea año de elecciones y se haya producido una tímida recuperación económica da un poco de esperanza.

En la provincia de León el sector de la construcción baja la cifra de licencias de obra y reformas un 15,8% con respecto al año anterior. Sin embargo en la comunidad de Castilla y León se ha roto la tendencia de descensos con un aumento de los permisos solicitados para obra nueva del 18,5 % y respecto a las reformas y rehabilitación en los primeros meses del año 2014 se ha producido un avance del 22,58%.

---

<sup>3</sup> Euroconstruct es la principal red de información de la construcción sobre finanzas y la previsión de negocio de Europa. Y en la actualidad tiene institutos miembros en 19 países. En España, el instituto miembro es Instituto de Tecnología de la Construcción de Cataluña – ItEC que se dedica a dar apoyo a la innovación, transferencia de la información y prestación de servicios tecnológicos para la mejora de la competitividad de los agentes del sector de la construcción.

A partir de los datos contables obtenidos en la base de datos SABI, se analizó la situación económica-financiera de 6 empresas constructoras de la provincia de León,

Con los datos del análisis financiero, se observa que Olego Pérez, Cymot, S.A. y Excarbi, S.L. tienen un equilibrio patrimonial, con un capital circulante positivo, además poseen una correcta liquidez y solvencia, que junto con el grado de independencia financiera que tienen, nos hacen concluir que tienen una buena posición financiera.

El resto de las empresas han dado muestras de dificultades financieras Calvo Calvo, S.L. con un capital circulante durante 4 años negativo que podría llevar a la suspensión de pagos y que hace que durante esos años la empresa carezca de solvencia, añadiendo que el ratio de endeudamiento durante los años 2008 y 2009 también es excesivamente alto.

ECK Bierzo, S.A. durante casi todo el periodo de estudio tiene equilibrio patrimonial, con un fondo de maniobra positivo, pero de todas las empresas ha sido la que peores resultados ha obtenido del cálculo del ratio de liquidez, garantía y endeudamiento lo que indica problemas financieros en la empresa.

Alcedán, S.L. durante el 2011 reduce mucho los fondos propios de la empresa, para el siguiente año al ampliar capital vuelve a tener un fondo de maniobra positivo. Sus niveles de liquidez y tesorería han sido malos. En general destacar que su situación financiera no es muy buena, y menos, si la comparamos con otras empresas como Cymot, S.A.

En cuanto a rentabilidad económica, rentabilidad de los recursos propios, el margen económico de ventas y la rotación de los activos es de destacar que Calvo Calvo, S.L. ha sido una de las empresas de estudio que durante estos 5 años ha proporcionado mejores valores.

Empresas como Alcedán, S.L. y Cymot, S.A. muestran valores irregulares durante el periodo de estudio, dando unos años altas rentabilidades y al siguiente beneficios negativos.

Por último, la que peores rentabilidades ha obtenido del 2008 al 2012 ha sido ECK Bierzo, S.A. tanto económicas como de sus recursos propios y tampoco ha obtenido un buen margen económico de ventas.

"Análisis Económico-Financiero del sector de la construcción:  
Una aplicación empírica en la provincia de León"

A partir de este análisis se ha podido apreciar que empresas como Olego Pérez, S.A. Y Cymot, S.A. que poseen un equilibrio patrimonial y una buena posición financiera, sin embargo, su posición económica es muy irregular dando unos años altas rentabilidades para los siguientes obtener unos beneficios negativos.

Calvo Calvo, S.L. en el análisis económico de la empresa ha dado buenos resultados, sin embargo, al estudiar su equilibrio patrimonial, durante 4 años su fondo de maniobra fue negativo, situación que podría llevar a la empresa en cualquier momento a la suspensión de pagos.

Alcedán, S.L. y ECK Bierzo, S.A. durante los 5 años de estudio sus ratios y sus rentabilidades han sido malos dando muestras de los malos momentos que están pasando las empresas constructoras.

De todas las empresas estudiadas, la que ofrece una posición más estable es Excarbi, S.L. al calcular su fondo de maniobra siempre dio resultados positivos y en el resto de los ratios siempre han sido positivos y muy favorecedores, no era de las empresas que mejores resultados ofrecía, pero sí que eran continuos, posee una buena rentabilidad tanto económica como financiera.

El objetivo de este trabajo era ver como se encontraban las empresas de estudio tras el inicio de la crisis de la construcción y como se encuentran en la actualidad. Y como se ha podido comprobar la situación de estas empresas es bastante incierta, solo una de las 6 ha demostrado tener una buena situación económica y financiera, el resto presenta inestabilidad durante los 5 años de estudio y lejos de ir mejorando los datos van empeorando.

## **12.BIBLIOGRAFÍA.**

- ✓ BERNSTEIN, L.A. (1993): “Análisis de Estados Financieros. Teoría, aplicación e interpretación”. Tomo II. Madrid: Ediciones S.
- ✓ FERNÁNDEZ FERNÁNDEZ, J.M. Y RODRÍGUEZ PÉREZ, A. (2013): “Manual de la asignatura Análisis de Estados Financieros del Curso de Adaptación al Grado en Administración y Dirección de Empresas de la Universidad de León”
- ✓ GARCÍA CASTELLVÍ, ANTONIO (2008): “Contabilidad de empresas inmobiliarias y constructoras”. Ediciones Gestión 2000.Barcelona.
- ✓ GARRIDO MIRALLES, PASCUAL Y IÑIGUEZ SÁNCHEZ, RAUL (2010): “Análisis de estados contables”. Ediciones Pirámide.
- ✓ GUTIÉRREZ VIGUERA, MANUEL. (2008): “Aplicación del nuevo PGC y de las NIIF a las empresas constructoras e inmobiliarias”. Edición Fiscal CISS. Valencia.
- ✓ MARTINEZ GARCÍA, F.J. Y SOMOHANO RODRÍGUEZ, F.M. (2002): “Análisis de los estados contables, comentarios y ejercicios”. Editorial Pirámide. Madrid
- ✓ Normas de Adaptación del PGC a las empresas constructoras, aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de cuentas, a través de la Orden de 27 de enero de 1993.
- ✓ Plan General de Contabilidad, aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre.
- ✓ RIVERO TORRE, PEDRO (2009): “Análisis de Balances y Estados Complementarios”. 2ª Edición. Ediciones Pirámide.
- ✓ URÍAS VALIENTE, JESÚS (1995): “Análisis de Estados Financieros”. Madrid: McGraw Hill.



## **RECURSOS ELECTRÓNICOS.**

- ✓ <http://ferrovial.com/es/>
- ✓ [www.contabilidad.tk](http://www.contabilidad.tk)
- ✓ <http://www.invertia.com/>
- ✓ <http://constructoras.blogcindario.com/>
- ✓ <http://www.plangeneralcontable.com/>
- ✓ [www.apttcb.cat/descargar\\_articulo/91](http://www.apttcb.cat/descargar_articulo/91)
- ✓ <http://www.ine.es/>
- ✓ <http://castillaleon.fundacionlaboral.org/>
- ✓ <http://www.calvocalvo.com/empresa.html>
- ✓ <http://www.olegoperez.com/proyecto/>
- ✓ <http://cincodias.com/>
- ✓ <http://www.20minutos.es/>
- ✓ <http://www.boe.es/>
- ✓ <http://www.itec.es/>
- ✓ <http://www.diariodeleon.es/>
- ✓ SABI Sistema de Análisis de Balances Ibéricos

"Análisis Económico-Financiero del sector de la construcción:  
Una aplicación empírica en la provincia de León"

### 13.ANEXOS

Anexo n-º1: Clasificación partidas Balance de Situación y Pérdidas y Ganancias  
Anexo nº 1.1: Clasificación partidas Activo.

Nº CUENTAS	ACTIVO
	<b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b>
201, (2801), (2901) 202, (2802), (2902) 203, (2803), (2903) 204 206, (2806), (2906) 205, 209, (2805), (2905)	<b>I. Inmovilizado intangible.</b> 1. Desarrollo. 2. Concesiones. 3. Patentes, licencias, marcas y similares. 4. Fondo de comercio. 5. Aplicaciones informáticas. 6. Otro inmovilizado intangible.
210, 211, (2811), (2910), (2911) 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, (2812), (2813), (2814), (2815), (2816), (2817), (2818), (2819), (2912), (2913), (2914), (2915), (2916), (2917), (2918), (2919), 23  220, (2920) 221, (282), (2921)	<b>II. Inmovilizado material.</b> 1. Terrenos y construcciones. 2. Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material.  3. Inmovilizado en curso y anticipos. <b>III. Inversiones inmobiliarias.</b> 1. Terrenos. 2. Construcciones.
2403, 2404, (2493), (2494), (293) 2423, 2424, (2953), (2954) 2413, 2414, (2943), (2944)	<b>IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo.</b> 1. Instrumentos de patrimonio. 2. Créditos a empresas. 3. Valores representativos de deuda. 4. Derivados. 5. Otros activos financieros.
2405, (2495), 250, (259) 2425, 252, 253, 254, (2955), (298) 2415, 251, (2945), (297) 255 258, 26 474	<b>V. Inversiones financieras a largo plazo.</b> 1. Instrumentos de patrimonio. 2. Créditos a terceros 3. Valores representativos de deuda 4. Derivados. 5. Otros activos financieros
	<b>VI. Activos por impuesto diferido.</b>
	<b>B) ACTIVO CORRIENTE</b>
580, 581, 582, 583, 584, (599)  30, (390) 31, 32, (391), (392) 33, 34, (393), (394) 35, (395) 36, (396) 407	<b>I. Activos no corrientes mantenidos para la venta.</b> <b>II. Existencias.</b> 1. Comerciales. 2. Materias primas y otros aprovisionamientos. 3. Productos en curso. 4. Productos terminados. 5. Subproductos, residuos y materiales recuperados. 6. Anticipos a proveedores
430, 431, 432, 435, 436, (437), (490), (4935) 433, 434, (4933), (4934) 44, 5531, 5533	<b>III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.</b> 1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios. 2. Clientes, empresas del grupo y asociadas. 3. Deudores varios.
460, 544 4709 4700, 4708, 471, 472 5580 5303, 5304, (5393), (5394), (593) 5323, 5324, 5343, 5344, (5953), (5954) 5313, 5314, 5333, 5334, (5943), (5944) 5353, 5354, 5523, 5524 5305, 540, (5395), (549) 5325, 5345, 542, 543, 547, (5955), (598), 5315, 5335, 541, 546, (5945), (597) 5590, 5593 5355, 545, 548, 551, 5525, 565, 566 480, 567	4. Personal. 5. Activos por impuesto corriente. 6. Otros créditos con las Administraciones Públicas. 7. Accionistas (socios) por desembolsos exigidos <b>IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo.</b> 1. Instrumentos de patrimonio. 2. Créditos a empresas. 3. Valores representativos de deuda. 4. Derivados. 5. Otros activos financieros. <b>V. Inversiones financieras a corto plazo.</b> 1. Instrumentos de patrimonio. 2. Créditos a empresas 3. Valores representativos de deuda. 4. Derivados. 5. Otros activos financieros.
570, 571, 572, 573, 574, 575 576	<b>VI. Periodificaciones a corto plazo.</b> <b>VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.</b> 1. Tesorería. 2. Otros activos líquidos equivalentes.
	<b>TOTAL ACTIVO (A + B)</b>

"Análisis Económico-Financiero del sector de la construcción:  
Una aplicación empírica en la provincia de León"

Anexo nº 1.2: Clasificación partidas Pasivo.

	<b>A) PATRIMONIO NETO</b>
100, 101, 102 (1030), (1040) 110 112, 1141 113,1140,1142,1143,1144,115,119 (108), (109) 120 (121) 118 129 (557) 111 133	<b>A-1) Fondos propios.</b> <b>I. Capital.</b> 1. Capital escriturado. 2. (Capital no exigido). <b>II. Prima de emisión.</b> <b>III. Reservas.</b> 1. Legal y estatutarias. 2. Otras reservas. <b>IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias).</b> <b>V. Resultados de ejercicios anteriores.</b> 1. Remanente. 2. (Resultados negativos de ejercicios anteriores). <b>VI. Otras aportaciones de socios.</b> <b>VII. Resultado del ejercicio.</b> <b>VIII. (Dividendo a cuenta).</b> <b>IX. Otros instrumentos de patrimonio neto.</b>
1340 137 130, 131, 132	<b>A-2) Ajustes por cambios de valor.</b> <b>I. Activos financieros disponibles para la venta</b> <b>II. Operaciones de cobertura.</b> <b>III. Otros.</b> <b>A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos.</b>
	<b>B) PASIVO NO CORRIENTE</b>
140 145 146 141,142,143,147 177,178,179 1605,170 1625,174 176 1615,1635,171,172,173,175,180,185,1 89 1603,1604,1613,1614,1623,1624,1633 ,1634 479 181	<b>I. Provisiones a largo plazo.</b> 1. Obligaciones por prestaciones a largo plazo al personal. 2. Actuaciones medioambientales. 3. Provisiones por reestructuración. 4. Otras provisiones. <b>II Deudas a largo plazo.</b> 1. Obligaciones y otros valores negociables. 2. Deudas con entidades de crédito. 3. Acreedores por arrendamiento financiero. 4. Derivados. 5. Otros pasivos financieros. <b>III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo.</b> <b>IV. Pasivos por impuesto diferido.</b> <b>V. Periodificaciones a largo plazo.</b>
	<b>C) PASIVO CORRIENTE</b>
585,586,587,588, 589 499,529 500,501,505,506 5105,520,527 5125,524 5595,5598 (1034) (1044) (190),(192),194,509,5115,5135,5145,5 21,522,523, 525,526,528,551,5525,5530,5532,555, 5565,5566, 560,561,569 5103,5104,5113,5114,5123,5124,5133 ,5134,5143,5144,5523, 5524 5563,5564 400,401,405,(406) 403, 404 41 465, 466 4752 4750,4751,4758, 476,477 438 485, 568	<b>I. Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta.</b> <b>II. Provisiones a corto plazo.</b> <b>III. Deudas a corto plazo.</b> 1. Obligaciones y otros valores negociables. 2. Deudas con entidades de crédito. 3. Acreedores por arrendamiento financiero. 4. Derivados. 5. Otros pasivos financieros. <b>IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo.</b> <b>V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.</b> 1. Proveedores 2. Proveedores, empresas del grupo y asociadas. 3. Acreedores varios. 4. Personal (remuneraciones pendientes de pago). 5. Pasivos por impuesto corriente. 6. Otras deudas con las Administraciones Públicas. 7. Anticipos de clientes. <b>VI. Periodificaciones a corto plazo.</b>
	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)</b>

"Análisis Económico-Financiero del sector de la construcción:  
Una aplicación empírica en la provincia de León"

Anexo nº 1.3: Clasificación Cuenta de Pérdidas y Ganancias

Nº de cuentas	
	<b>A) OPERACIONES CONTINUADAS</b>
	1. Importe neto de la cifra de negocios
700, 701, 702, 703, 704, (706), (708), (709)	a) ventas
705	b) Prestaciones de servicios
71*, (6930), 7930	2. Variación de existencias de productos termin. y en curso de fabr.
73	3. trabajos realizados por la empresa para su activo
	4. Aprovisionamientos
(600), 610*, 6060, 6080, 6090	a) Consumo de mercaderías
(601), (602), 6061, 6062, 6081, 6082, 6091, 6092, 611*, 612*	b) Consumo de materias primas y otras materias consumibles
(607)	c) Trabajos realizados por otras empresas
(6931), 7931, (6932), 7932, (6933), 7933	d) Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos
	5. Otros ingresos de explotación
75	a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente
740, 747	b) Subvenciones de explotación incor. al resultado del ejercicio
	6. Gastos de personal
(640), (641), (6450)	a) Sueldos, salarios y asimilados
(642), (643), (649)	b) Cargas sociales
(644), (6457), 7950, 7957	c) Provisiones
	7. Otros gastos de explotación
62	a) Servicios exteriores
(631), (634), 636, 639	b) Tributos
(650), (694), (695), 794, 7954	c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales.
(651), (659)	d) Otros gastos de gestión corriente
(68)	8. Amortización del inmovilizado
746	9. Imputación de subvenciones de Inmovili. no financiero y otras
7951, 7952, 7955, 7956	10. Exceso de provisiones
	11. Deterioro y resultado por enajenaciones del Inmovilizado.
790, 791, 792, (690), (691), (692)	a) Deterioro y pérdidas
(670), (671), (672), 770, 771, 772	b) Resultados por enajenaciones y otras
	<b>A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11)</b>
	12. Ingresos financieros
7600, 7601	a) De participaciones en instrumentos de patrimonio
7602, 7603	a <sub>1</sub> ) En empresas del grupo y asociadas
	a <sub>2</sub> ) En terceros
	b) De valores negociables y otros instrumentos financieros
7610, 7611, 76200, 76201, 76210, 76211	b <sub>1</sub> ) De empresas del grupo y asociadas
7612, 7613, 76202, 76203, 76212, 76213, 767, 769	b <sub>2</sub> ) De terceros
	13. Gastos financieros
(6610), (6611), (66'5), (6616), (6620), (6621), (6640), (6641), (6650), (6651), (6654), (6655)	a) Por deudas con empresas del grupo y asociadas
(6612), (6613), (6617), (6618), (6622), (6623), (6624), (6642), (6643), (6652), (6653), (6656), (6657), (669)	b) Por deudas con terceros
660	c) Por actualización de provisiones
	14. Variación de valor razonable en instrumentos financieros
(6630), (6631), (6633), 7630, 7631, 7633	a) Cartera de negociación y otros
(6632), 7632	b) Imputación al resultado del ejercicio por activos financieros disponibles para la venta
(668), 768	15. Diferencias de cambio
	16. Deterioro y resultado por enajenaciones de Instr.. financieros
(696), (697), (698), (699), 796, 797, 798, 799	a) Deterioros y pérdidas
(666), (667), (673), (675), 766, 773, 775	b) resultados por enajenaciones y otras
	<b>A.2) RESULTADO FINANCIERO (12 + 13 + 14 + 15 + 16)</b>
	<b>A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1 + A.2)</b>
6300*, 6301*, (633), 638	17. Impuesto sobre beneficios
	<b>A.4.) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS (A.3 + 17)</b>
	<b>B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS</b>
	18. Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos.
	<b>A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4 + 18)</b>

"Análisis Económico-Financiero del sector de la construcción:  
Una aplicación empírica en la provincia de León"

Anexo nº 2

Anexo nº 2.1.: Cuenta de Pérdidas y Ganancias Alcedán, S.L.

<b>CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS</b>					
<b>ALCEDÁN, S.L.</b>	<b>AÑO 2012 NPGC</b>	<b>AÑO 2011 NPGC</b>	<b>AÑO 2010 NPGC</b>	<b>AÑO 2009 NPGC</b>	<b>AÑO 2008 NPGC</b>
1. Importe neto de la cifra de negocios	1.818.418	1.295.138	3.387.201	2.983.197	1.726.574
2. Variac de exist de prod tdos y en curso de fabricación				-1536084	
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo					
4. Aprovisionamientos	-551.296	-519.678	-2.584.554	-854.718	-845.100
5. Otros ingresos de explotación	24.419	36.966	1.507	14.371	42.424
6. Gastos de personal	-347.327	-391.216	-261.569	-149.659	-244.497
7. Otros gastos de explotación	-69.447	-410.977	-401.936	-342.199	-444.905
8. Amortización del inmovilizado	-80.526	-84.630	-63.127	-85.643	-142.717
9. Imputación de subv de inm no financiero y otras					
10. Excesos de provisiones					
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		226406	28800	81089	
12. Otros resultados				-300	
<b>A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>794.241</b>	<b>152.009</b>	<b>106.322</b>	<b>110.054</b>	<b>91.779</b>
13. Ingresos financieros	50	104.677	1.295	11	5.900
b) Otros ingresos financieros	50	104.677	1.295	11	5.900
14. Gastos financieros	-712570	-24457	-14.808	-22.720	-44.124
15. Variación de valor razonable en instrumentos financieros					
16. Diferencias de cambio					



"Análisis Económico-Financiero del sector de la construcción:  
Una aplicación empírica en la provincia de León"

17. Deterioro y rtdo por enajenaciones de instrumentos financ					
18. Otros ingresos y gastos de carácter financiero					
<b>B) RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>-712.520</b>	<b>80.220</b>	<b>-13.513</b>	<b>-22.709</b>	<b>-38.224</b>
<b>C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A + B)</b>	<b>81.721</b>	<b>232.229</b>	<b>92.809</b>	<b>87.345</b>	<b>53.555</b>
19. Impuestos sobre beneficios	-6.575	-36.676	-22.037	-24.580	-12.910
<b>D) RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>75.146</b>	<b>195.553</b>	<b>70.772</b>	<b>62.765</b>	<b>40.645</b>

Fuente: SABI. Elaboración propia.

Anexo nº 2.2.: Cuenta de Pérdidas y Ganancias Calvo Calvo, S.L.

<b>CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS</b>					
<b>CALVO CALVO S.L.</b>	<b>AÑO 2012 NPGC</b>	<b>AÑO 2011 NPGC</b>	<b>AÑO 2010 NPGC</b>	<b>AÑO 2009 NPGC</b>	<b>AÑO 2008 NPGC</b>
1. Importe neto de la cifra de negocios	2.107.613	2.334.924	1.850.945	2.588.167	2.909.596
2. Variac de exist de prod tds y en curso de fabricación		-10522			-18418
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo					
4. Aprovisionamientos	-1.439.923	-1.176.339	-827.629	-1.356.778	-2.169.152
5. Otros ingresos de explotación				60	60
6. Gastos de personal	-121.871	-368.957	-463.890	-379.679	-396.206
7. Otros gastos de explotación	-273.115	-315.827	-486.376	-722.686	-266.065
8. Amortización del inmovilizado	-10.747	-12.900	-15.970	-18.052	-20.144
9. Imputación de subv de inm no financiero y otras					
10. Excesos de provisiones					

"Análisis Económico-Financiero del sector de la construcción:  
Una aplicación empírica en la provincia de León"

11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado			5965		
12. Otros resultados		-272.875	30.297	-7.608	-1.945
<b>A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>261.957</b>	<b>177.504</b>	<b>93.342</b>	<b>103.424</b>	<b>37.726</b>
13. Ingresos financieros	4.683	945	2.927		15
b) Otros ingresos financieros	4.683	945	2.927		15
14. Gastos financieros	-4	-360	-347	-9	-4.255
15. Variación de valor razonable en instrumentos financieros					
16. Diferencias de cambio					
17. Deterioro y rtdo por enajenaciones de instrumentos financ					
18. Otros ingresos y gastos de carácter financiero					
<b>B) RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>4.679</b>	<b>585</b>	<b>2.580</b>	<b>-9</b>	<b>-4.240</b>
<b>C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A + B)</b>	<b>266.636</b>	<b>178.089</b>	<b>95.922</b>	<b>103.415</b>	<b>33.486</b>
19. Impuestos sobre beneficios	-67.047	44.316	-20.222	-25.864	-8.371
<b>D) RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>199.589</b>	<b>222.405</b>	<b>75.700</b>	<b>77.551</b>	<b>25.115</b>

Fuente: SABI. Elaboración propia.

"Análisis Económico-Financiero del sector de la construcción:  
Una aplicación empírica en la provincia de León"

Anexo nº 2.3.: Cuenta de Pérdidas y Ganancias de Olego Pérez, S.A.

<b>CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS</b>					
<b>OLEGO PERÉZ, S.A.</b>	<b>AÑO 2012 NPGC</b>	<b>AÑO 2011 NPGC</b>	<b>AÑO 2010 NPGC</b>	<b>AÑO 2009 NPGC</b>	<b>AÑO 2008 NPGC</b>
1. Importe neto de la cifra de negocios	660.103	578.076	769.805	842.789	1.671.310
2. Variac de exist de prod tdos y en curso de fabricación	-3088				
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo					
4. Aprovisionamientos	-219.690	-216.920	-357.754	-484.975	-782.984
5. Otros ingresos de explotación	420	1.022		2.427	15.555
6. Gastos de personal	-233.301	-240.395	-223.004	-206.400	-393.617
7. Otros gastos de explotación	-155.272	-121.926	-137.397		-567.261
8. Amortización del inmovilizado	-10.841	-16.333	-25.579	-30.996	-38.202
9. Imputación de subv de inm no financiero y otras					
10. Excesos de provisiones					
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	4436	11622		56906	
12. Otros resultados	-7.757	124	-157		
<b>A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>35.010</b>	<b>-4.730</b>	<b>25.914</b>	<b>179.751</b>	<b>-95.199</b>
13. Ingresos financieros	11.121	10.680	21.804	32.384	13.995
b) Otros ingresos financieros	11.121	10.680	21.804	32.384	13.995
14. Gastos financieros	-18378	-22615	-28.684	-36.979	-27.080
15. Variación de valor razonable en instrumentos financieros					
16. Diferencias de cambio					
17. Deterioro y rtdo por enajenaciones de instrumentos financ		78			



"Análisis Económico-Financiero del sector de la construcción:  
Una aplicación empírica en la provincia de León"

18. Otros ingresos y gastos de carácter financiero					
<b>B) RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>-7.257</b>	<b>-11.857</b>	<b>-6.880</b>	<b>-4.595</b>	<b>-13.085</b>
<b>C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A + B)</b>	<b>27.753</b>	<b>-16.587</b>	<b>19.034</b>	<b>175.156</b>	<b>-108.284</b>
19. Impuestos sobre beneficios	-8.877	3.893	-5.352	-39.333	26.228
<b>D) RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>18.876</b>	<b>-12.694</b>	<b>13.682</b>	<b>135.823</b>	<b>-82.056</b>

Fuente: SABI. Elaboración propia.

Anexo nº 2.4.: Cuenta de Pérdidas y Ganancias Cymot, S.A.

<b>CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS</b>					
<b>CYMOT, S.A.</b>	<b>AÑO 2012 NPGC</b>	<b>AÑO 2011 NPGC</b>	<b>AÑO 2010 NPGC</b>	<b>AÑO 2009 NPGC</b>	<b>AÑO 2008 NPGC</b>
1. Importe neto de la cifra de negocios	4.930.938	7.426.724	7.532.867	8.994.978	11.515.337
2. Variac de exist de prod tdos y en curso de fabricación					
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo					
4. Aprovisionamientos	-2.905.376	-4.590.875	-4.627.325	-5.293.868	-8.035.897
5. Otros ingresos de explotación	829	578	35.325	1.193	16.495
6. Gastos de personal	-1.229.424	-1.513.482	-1.383.237	-1.322.497	-1.228.756
7. Otros gastos de explotación	-893.739	-1.006.028	-1.075.130	-1.134.725	-1.507.829
8. Amortización del inmovilizado	-124.670	-150.529	-129.318	-153.096	-200.734
9. Imputación de subv de inm no financiero y otras					
10. Excesos de provisiones					
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado					-851

"Análisis Económico-Financiero del sector de la construcción:  
Una aplicación empírica en la provincia de León"

12. Otros resultados					
<b>A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>-221.442</b>	<b>166.388</b>	<b>353.182</b>	<b>1.091.985</b>	<b>557.765</b>
13. Ingresos financieros	359.452	60.762	41.451	1.228	935
b) Otros ingresos financieros	359.452	60.762	41.451	1.228	935
14. Gastos financieros	-130151	-206054	-24.938	-39.763	-147.002
15. Variación de valor razonable en instrumentos financieros					
16. Diferencias de cambio					
17. Deterioro y rtdo por enajenaciones de instrumentos financ			119.769	-402.188	-183.000
18. Otros ingresos y gastos de carácter financiero					
<b>B) RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>229.301</b>	<b>-145.292</b>	<b>136.282</b>	<b>-440.723</b>	<b>-329.067</b>
<b>C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A + B)</b>	<b>7.859</b>	<b>21.096</b>	<b>489.464</b>	<b>651.262</b>	<b>228.698</b>
19. Impuestos sobre beneficios	-10.315	-4.862	-155.268	-195.378	-67.631
<b>D) RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>-2.456</b>	<b>16.234</b>	<b>334.196</b>	<b>455.884</b>	<b>161.067</b>

Fuente: SABI. Elaboración propia.

Anexo nº 2.5.: Cuenta de Pérdidas y Ganancias ECK BIERZO

<b>CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS</b>					
<b>ECK BIERZO, S.A.</b>	<b>AÑO 2012 NPGC</b>	<b>AÑO 2011 NPGC</b>	<b>AÑO 2010 NPGC</b>	<b>AÑO 2009 NPGC</b>	<b>AÑO 2008 NPGC</b>
1. Importe neto de la cifra de negocios	709.251	1.734.375	1.397.462	2.480.294	1.555.500
2. Variac de exist de prod tdos y en curso de fabricación	-64973			-83325	83325
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo					

"Análisis Económico-Financiero del sector de la construcción:  
Una aplicación empírica en la provincia de León"

4. Aprovisionamientos	-297.688	-796.628	-588.353	-1.003.802	-710.834
5. Otros ingresos de explotación		2.282	900		3.233
6. Gastos de personal	-307.662	-656.265	-709.289	-785.133	-772.508
7. Otros gastos de explotación	-133.555	-273.582	-236.727	-304.706	-283.106
8. Amortización del inmovilizado	-26.470	-40.776	-59.077	-76.001	-78.963
9. Imputación de subv de inm no financiero y otras					
10. Excesos de provisiones					
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	-197				
12. Otros resultados	74.649	37.406	18.333	-7.910	5.932
<b>A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>-46.645</b>	<b>6.812</b>	<b>-176.751</b>	<b>219.417</b>	<b>-197.421</b>
13. Ingresos financieros	26	1.230	24	64	56
b) Otros ingresos financieros	26	1.230	24	64	56
14. Gastos financieros	-44948	-63880	-60.610	-70.818	-91.930
15. Variación de valor razonable en instrumentos financieros					
16. Diferencias de cambio					
17. Deterioro y rtdo por enajenaciones de instrumentos financ					
18. Otros ingresos y gastos de carácter financiero					
<b>B) RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>-44.922</b>	<b>-62.650</b>	<b>-60.586</b>	<b>-70.754</b>	<b>-91.874</b>
<b>C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A + B)</b>	<b>-91.567</b>	<b>-55.838</b>	<b>-237.337</b>	<b>148.663</b>	<b>-289.295</b>
19. Impuestos sobre beneficios	23.421	13.926	58.627	-37.605	72.271
<b>D) RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>-68.146</b>	<b>-41.912</b>	<b>-178.710</b>	<b>111.058</b>	<b>-217.024</b>

Fuente: SABI. Elaboración propia.

"Análisis Económico-Financiero del sector de la construcción:  
Una aplicación empírica en la provincia de León"

Anexo nº 2.6.: Cuenta de Pérdidas y Ganancias EXCARBI

<b>CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS</b>					
<b>EXCARBI, S.L.</b>	<b>AÑO 2012 NPGC</b>	<b>AÑO 2011 NPGC</b>	<b>AÑO 2010 NPGC</b>	<b>AÑO 2009 NPGC</b>	<b>AÑO 2008 NPGC</b>
1. Importe neto de la cifra de negocios	1.705.776	2.220.185	1.993.594	2.408.178	1.522.712
2. Variac de exist de prod tdos y en curso de fabricación					
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo					
4. Aprovisionamientos	-849.138	-1.239.058	-1.096.510	-1.587.704	-922.310
5. Otros ingresos de explotación	1.808	1.916	827	1.734	14.780
6. Gastos de personal	-512.749	-611.569	-561.197	-502.842	-385.059
7. Otros gastos de explotación	-278.249	-242.552	-243.519	-165.648	-123.860
8. Amortización del inmovilizado	-23.930	-60.981	-63.725	-54.877	-64.798
9. Imputación de subv de inm no financiero y otras					
10. Excesos de provisiones					
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		-1406	10000	6522	20968
12. Otros resultados		7.413	124		
<b>A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>43.518</b>	<b>73.948</b>	<b>39.594</b>	<b>105.363</b>	<b>62.433</b>
13. Ingresos financieros	1.086	9.420	40.378		7.950
b) Otros ingresos financieros	1.086	9.420	40.378		7.950
14. Gastos financieros	-43231	-54927	-52.362	-70.518	-64.382
15. Variación de valor razonable en instrumentos financieros					
16. Diferencias de cambio					

"Análisis Económico-Financiero del sector de la construcción:  
Una aplicación empírica en la provincia de León"

17. Deterioro y rtdo por enajenaciones de instrumentos financ					
18. Otros ingresos y gastos de carácter financiero					
<b>B) RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>-42.145</b>	<b>-45.507</b>	<b>-11.984</b>	<b>-70.518</b>	<b>-56.432</b>
<b>C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A + B)</b>	<b>1.373</b>	<b>28.441</b>	<b>27.610</b>	<b>34.845</b>	<b>6.001</b>
19. Impuestos sobre beneficios	-343	-7.738	-6.477	9.386	-709
<b>D) RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>1.030</b>	<b>20.703</b>	<b>21.133</b>	<b>44.231</b>	<b>5.292</b>

Fuente: SABI. Elaboración propia.